

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Mário Legnavský

Nájem bytu

Residential lease

Disertační práce

Školitel: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D., Dr.h.c.

Studijní program: Teoretické právní vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 9. 7. 2018

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 1 012 345 znaků včetně mezer.

V Praze 10. 9. 2018

Mgr. Mário Legnavský

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji panu doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D., Dr.h.c. školiteli mé disertační práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při celém doktorském studiu.

V Praze 10. 9. 2018

Mgr. Mário Legnavský

OBSAH

Úvod	9
I. Vývoj právní úpravy nájmu bytu do roku 1989	13
1 Právní úprava nájmu ve starověku (římskoprávní úprava)	13
2 Právní úprava nájmu ve středověku (Koldínův městský zákoník).....	15
3 Právní úprava nájmu v období od 1811 do 1945	16
3.1 Obecný zákoník občanský	16
3.1.1 Právní úprava nájmu a pachtu dle obecného zákoníku občanského	17
3.1.2 Vznik nájmu dle obecného zákoníku občanského	18
3.1.3 Práva a povinnosti z nájmu dle obecného zákoníku občanského	18
3.1.4 Zánik nájmu dle obecného zákoníku občanského	20
3.1.5 Navazující obecná procesněprávní úprava výpovědí a námitkového řízení.....	22
3.2 Zvláštní zákony na ochranu nájemců bytů	24
3.2.1 Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n. o ochraně nájemců	24
3.2.2 Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků	27
3.2.3 Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků	29
3.2.4 Zákony č. 85/1923 a 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků	30
3.2.5 Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků	32
3.2.6 Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků	32
3.3 Právní úprava v období Protektorátu Čechy a Morava	33
4 Právní úprava nájmu v období od 1945 do 1964	35
4.1 Občanský zákoník 1950	35
4.1.1 Právní úprava nájmu dle občanského zákoníku 1950	38
4.1.2 Vznik nájmu dle občanského zákoníku 1950	38
4.1.3 Práva a povinnosti z nájmu dle občanského zákoníku 1950	39
4.1.4 Zánik nájmu dle občanského zákoníku 1950	41
4.1.5 Navazující obecná procesněprávní úprava (nechráněné nájmy)	42
4.1.6 Navazující zvláštní procesněprávní úprava (chráněné nájmy)	44
4.2 Zákony o hospodaření s byty	49
4.2.1 Definice bytu dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty	50
4.2.2 Vznik nájmu dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty	51
4.2.3 Uvolňování bytů dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty	53
4.2.4 Náhradní byty dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty	55
4.2.5 Zvláštnosti související s družstevními byty	57
4.3 Regulace nájemného v období od 1945 do 1964	58
5 Právní úprava osobního užívání v období od 1964 do 1989	58
5.1 Občanský zákoník 1964	58
5.1.1 Právní úprava osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964	61
5.1.2 Vznik osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964	63
5.1.3 Práva a povinnosti z osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964	64
5.1.4 Společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely	67
5.1.5 Přejedání osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964	72
5.1.6 Zánik osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964	75
5.1.7 Stanovení výše úhrad dle občanského zákoníku 1964	79
5.1.8 Novela občanského zákoníku 1964 č. 131/1982 Sb.	82
5.2 Zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty	83
II. Předcházející právní úprava nájmu bytu (1989 - 2014).....	87
1 Vývoj právní úpravy nájmu bytu po roce 1989	87
1.1 Kontinuita práva a diskontinuita hodnot	87
1.2 Významné novelizace občanského zákoníku 1964 po roce 1989	91

1.2.1	Velká novela občanského zákoníku 1964 č. 509/1991 Sb.	91
1.2.2	Novela občanského zákoníku 1964 č. 107/2006 Sb.	95
1.2.3	Novela občanského zákoníku 1964 č. 132/2011 Sb.	97
2	Právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku 1964	98
2.1	Zvláštní právní úprava	99
2.2	Zákonná ochrana nájemce bytu	99
2.3	Relativní kogentnost	100
2.4	Související právní předpisy	104
3	Pojmové znaky nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964	104
3.1	Předmět nájmu	104
3.1.1	Byt	105
3.1.2	Příslušenství bytu	108
3.2	Úplatnost	110
3.3	Dočasnost	112
3.4	Užívání	113
4	Subjekty nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964	114
4.1	Pronajímatel	115
4.1.1	Pluralita subjektů na straně pronajímatele (spoluvlastnictví bytu)	116
4.1.2	Pluralita subjektů na straně pronajímatele (byt ve společném jmění manželů)	116
4.2	Nájemce	117
4.2.1	Pluralita subjektů na straně nájemce (společný nájem bytu)	119
4.2.2	Společný nájem bytu manžely	121
5	Vznik nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964	127
5.1	Vznik nájmu bytu na základě smlouvy	128
5.1.1	Označení bytu a jeho příslušenství	129
5.1.2	Rozsah užití	130
5.1.3	Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu	130
5.2	Vznik nájmu bytu ze zákona (změna osobního užívání na nájem)	131
6	Práva a povinnosti z nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964	132
6.1	Užívání bytu	133
6.1.1	Způsobilost bytu k užívání	133
6.1.2	Plný a nerušený výkon práv nájemce	134
6.1.3	Řádné užívání bytu	136
6.1.4	Kontrola bytu	137
6.1.5	Počet osob v bytě	137
6.1.6	Nepřítomnost nájemce v bytě	139
6.1.7	Vrácení bytu	139
6.2	Opravy a úpravy bytu	140
6.2.1	Opravy prováděné pronajímatelem	140
6.2.2	Opravy prováděné nájemcem	141
6.2.3	Drobné opravy a běžná údržba	142
6.2.4	Úpravy bytu prováděné nájemcem	144
6.2.5	Úpravy bytu prováděné pronajímatelem	146
7	Nájemné a další platby dle občanského zákoníku 1964	147
7.1	Regulace nájemného v období od 1989 do 2012	147
7.1.1	Vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu	147
7.1.2	Související judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva	149
7.1.3	Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu	155
7.2	Nájemné	156
7.3	Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	158
7.4	Sleva z nájemného a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	160
7.5	Zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci	161
7.5.1	Kauce	161
7.5.2	Zákonné zástavní a zadržovací právo pronajímatele k movitým věcem	162

7.6	Důsledky porušení povinnosti nájemce platit nájemné a další platby.....	164
8	Přechod nájmu bytu, výměna bytu a změna vlastnického práva k bytu dle občanského zákoníku 1964	165
8.1	Přechod nájmu bytu.....	165
8.2	Výměna bytu	168
8.3	Změna vlastnického práva k bytu.....	170
9	Zánik nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964	172
9.1	Zánik nájmu bytu dohodou stran.....	173
9.2	Zánik nájmu bytu uplynutím doby	174
9.3	Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce nájemce.....	175
9.4	Zánik nájmu bytu pro dodatečnou nemožnost plnění.....	175
9.5	Zánik nájmu bytu splnutím práv a povinností.....	176
9.6	Zánik nájmu bytu výpovědi obecně	177
9.7	Zánik nájmu bytu výpovědi nájemce	178
9.8	Zánik nájmu bytu výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu	179
9.8.1	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964	182
9.8.2	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964 a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.....	183
9.8.3	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) OZ 1964	185
9.8.4	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) OZ 1964	186
9.8.5	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) OZ 1964	187
9.9	Zánik nájmu bytu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu	188
9.9.1	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964	191
9.9.2	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964	192
9.9.3	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964	193
9.10	Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy obecně.....	194
9.11	Zákonné důvody odstoupení od nájemní smlouvy nájemcem	195
9.12	Zákonné důvody odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem.....	196
9.13	Zánik nájmu bytu smrtí pronajímatele	197
9.14	Zánik nájmu bytu smrtí nájemce	198
9.15	Bytové náhrady	198
9.15.1	Náhradní byt.....	198
9.15.2	Náhradní ubytování	200
9.15.3	Přístřeší.....	201
9.15.4	Právo na bytovou náhradu	201
10	Zvláštní typy nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964.....	205
10.1	Nájem bytu zvláštního určení.....	205
10.2	Nájem družstevního bytu	206
10.2.1	Subjekty nájmu družstevního bytu	207
10.2.2	Vznik nájmu družstevního bytu	209
10.2.3	Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu.....	210
10.2.4	Zánik nájmu družstevního bytu.....	211
10.3	Podnájem bytu.....	212
III.	Současná právní úprava nájmu bytu.....	214
1	Rekodifikace soukromého práva.....	214
1.1	Rekodifikační proces.....	214
1.2	Občanský zákoník	216
1.3	Novelizace občanského zákoníku	221
2	Právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku.....	223
2.1	Přechodná ustanovení občanského zákoníku	223
2.2	Zvláštní právní úprava.....	225
2.3	Zákonná ochrana nájemce bytu	226
2.4	Relativní kogentnost a ochrana nájemce před nepřiměřenými ujednáními.....	227
2.5	Související právní předpisy	228

3	Pojmové znaky nájmu bytu dle občanského zákoníku	229
3.1	Přenechání bytu k užívání za účelem zajištění bytových potřeb	229
3.1.1	Zajištění bytových potřeb	229
3.1.2	Přenechání bytu k užívání	231
3.2	Předmět nájmu	232
3.2.1	Byt	233
3.2.2	Příslušenství bytu	235
3.2.3	Dům	236
3.2.4	Jiné prostory	236
3.3	Úplatnost	237
3.4	Dočasnost	237
4	Subjekty nájmu bytu dle občanského zákoníku	239
4.1	Pronajímatel	241
4.1.1	Pluralita subjektů na straně pronajímatele (spoluvlastnictví bytu)	242
4.1.2	Pluralita subjektů na straně pronajímatele (byt ve společném jmění)	243
4.2	Nájemce	243
4.2.1	Pluralita subjektů na straně nájemce (společný nájem bytu)	245
4.2.2	Společné nájemní právo manželů	247
5	Vznik nájmu bytu dle občanského zákoníku	250
5.1	Vznik nájmu bytu na základě smlouvy	251
5.1.1	Vymezení předmětu nájmu	252
5.1.2	Účel nájmu	253
5.1.3	Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu	253
5.1.4	Dočasnost	256
5.2	Vznik nájmu bytu na základě dobré víry nájemce	257
6	Práva a povinnosti z nájmu bytu dle občanského zákoníku	258
6.1	Užívání bytu	258
6.1.1	Odevzdání bytu	258
6.1.2	Způsobilost bytu k užívání	258
6.1.3	Řádné užívání bytu	260
6.1.4	Výkon práce nebo podnikatelské činnosti v bytě	261
6.1.5	Pořádek v domě	262
6.1.6	Chov zvířete v bytě	264
6.1.7	Přístup pronajímatele do bytu v průběhu nájmu	264
6.1.8	Počet osob v bytě	265
6.1.9	Nepřítomnost nájemce v bytě	266
6.2	Opravy bytu	267
6.2.1	Opravy prováděné pronajímatelem	267
6.2.2	Opravy prováděné nájemcem	270
6.2.3	Drobné opravy a běžná údržba	270
6.3	Úpravy bytu	271
6.3.1	Úpravy bytu prováděné nájemcem	271
6.3.2	Úpravy bytu prováděné pronajímatelem	272
7	Nájemné a další platby dle občanského zákoníku	273
7.1	Změna výše nájemného	273
7.1.1	Dohoda o zvyšování a snižování nájemného	273
7.1.2	Návrh na zvýšení či snížení nájemného a rozhodnutí soudu	274
7.1.3	Dohoda o zvýšení nájemného v důsledku zlepšení užitné hodnoty bytu	275
7.2	Plnění spojená s užíváním bytu	276
7.2.1	Nezbytná plnění spojená s užíváním bytu	277
7.2.2	Rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu	277
7.2.3	Vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu	279
7.3	Sleva z nájemného a úhrad za plnění spojených s užíváním bytu	280
7.4	Zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci	282
7.4.1	Jistota	282

7.4.2	Právo pronajímatele zadržet movité věci v předmětu nájmu	284
7.5	Důsledky porušení povinnosti nájemce platit nájemné a další platby	285
7.5.1	Složení nájemného a dalších plateb do úschovy	285
8	Postoupení nájemní smlouvy, přechod nájmu a změna vlastnického práva dle občanského zákoníku	287
8.1	Postoupení nájemní smlouvy k bytu	287
8.2	Přechod nájmu bytu	288
8.3	Změna vlastnického práva k bytu	291
9	Zánik nájmu bytu dle občanského zákoníku	293
9.1	Zánik nájmu bytu dohodou stran	295
9.2	Zánik nájmu bytu uplynutím doby	296
9.3	Zánik nájmu bytu pro dodatečnou nemožnost plnění	296
9.4	Zánik nájmu bytu splnutím práv a povinností	296
9.5	Zánik nájmu bytu výpovědí obecně	297
9.5.1	Soudní přezkum oprávněnosti výpovědi	300
9.6	Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce s výpovědní dobou	302
9.7	Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce bez výpovědní doby	303
9.8	Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou	304
9.8.1	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ	305
9.8.2	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) ObčZ	306
9.8.3	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) ObčZ a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění	306
9.8.4	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ	306
9.8.5	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2222 odst. 1 a odst. 2 ObčZ	307
9.8.6	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2283 odst. 1 ObčZ	307
9.9	Zánik nájmu bytu na dobu neurčitou výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou	308
9.9.1	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ	308
9.9.2	Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) ObčZ	309
9.10	Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby	309
9.11	Výpověď nájmu bytu učiněná insolvenčním správcem dle ustanovení § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon	311
9.12	Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy	312
9.13	Zánik nájmu bytu smrtí pronajímatele	312
9.14	Zánik nájmu bytu smrtí nájemce	312
9.15	Vrácení bytu	313
10	Zvláštní typy nájmu bytu dle občanského zákoníku	315
10.1	Nájem služebního bytu	315
10.2	Nájem bytu zvláštního určení	316
10.3	Nájem družstevní bytu	317
10.3.1	Užívání bytu ve vlastnictví právnické osoby jejím členem nebo společníkem	320
10.4	Podnájem bytu	320
	Závěr	323
	Seznam zkratk	334
	Seznam použitých zdrojů	336
	Abstrakt	364
	Abstract	366

Úvod

Jistě není potřeba zdlouhavě diskutovat o tom, že bydlení je jednou ze základních životních potřeb každého člověka.¹ Bydlením, resp. obydáním, je přitom třeba rozumět nejenom pouhé přístřeší, které má člověka ochránit před vnějšími živly a „nejistotou zítřka“, ale též prostředí pro rodinný život a odpočinek a s tím spojený pocit soukromí, pocit domova.²

Úroveň a charakter bydlení je zpravidla odvislý od konkrétních ekonomických podmínek a stavebně technickém vývoji společnosti v daném místě a čase. To se společně s dalšími faktory, jakými jsou například konkrétní sociální či politická situace, odráží i v oblasti bytové politiky a bytového systému.

Bytovým systémem, coby součástí hospodářské soustavy, lze chápat funkční celek tvořený jak institucemi, které zajišťují financování a výstavbu bytů, jejich správu či jejich distribuci, a to, ať již prodejem, pronájmem, či jejich přidělováním, tak i jednotlivými zájemci o bydlení. V moderních společnostech, jak je ukázáno v disertační práci na příkladu bytového systému na našem území, se bytové systémy pohybují mezi dvěma póly. Na jedné straně se jedná o případy, kdy jsou veškeré funkce zajišťovány volným mechanismem trhu, a na druhé straně zase o případy, kdy jsou tyto funkce přejímány a zajišťovány veřejnými korporacemi, zpravidla tedy jednotlivými státy.³

Podíváme-li na současnou situaci na našem území pohledem čísel, tak zjistíme, že k roku 2011 „zahrnoval bytový fond ČR celkem 4 756 572 bytů, z toho bylo 4 104 635 obydlených bytů, z nichž 43,7 % [se nacházelo] v rodinných domech a 55 % v bytových domech. Představovalo to 456 všech bytů (obydlených i neobydlených) na 1000 všech obvykle v ČR bydlících obyvatel (v bytech i mimo byty), resp. 393 obydlených bytů na 1000 všech obvykle v ČR bydlících obyvatel (v bytech i mimo byty). [...] Z obydlených bytů bylo 55,9 % (2 294 250) užíváno jejich vlastníky či vlastníky domů, 22,4 % (920 405) užívali nájemníci. Byty družstevní, které se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému, užívané domácnostmi

¹ Ke klasifikaci potřeb navržené Abrahamem H. Maslowem srov. MADSEN, K. B. *Moderní teorie motivace*. Přeložil Eduard BAKALÁŘ. Praha: Academia, 1979, s. 297.

² „Člověk se nalézá ve světě tak, aby jako by k němu přicházel z nějaké soukromé oblasti, z domova u sebe, do něhož se v každém okamžiku může zase vrátit. [...] [Člověk tak] vychází do vnějšku z intimity.“ viz LEVINAS, Emmanuel. *Totalita a nekonečno: (esej o exterioritě)*. Přeložil Miroslav PETŘÍČEK a Jan SOKOL. Praha: Oikymen, 1997, s. 132. ISBN 80-86005-20-8.

³ K vymezení pojmu bytového systému srov. WINKLER, Jiří a Miloslav PETRUSEK. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum, 1996, s. 1039. ISBN 80-7184-164-1.

členů družstev, představovaly k datu sčítání 9,4 % z obydlených bytů v ČR.⁴ Pro srovnání uvedme, že v Evropské unii činil v roce 2015 průměrný podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech 30,5 %.⁵

Nájemní bydlení tak vedle vlastnického bydlení stále tvoří jeden z nejdůležitějších a historicky nejstarších způsobů realizace potřeby bydlení lidí. Jeho výhodou oproti vlastnickému bydlení je minimální počáteční investice nájemce k jeho pořízení, což z něj dělá atraktivní způsob realizace potřeby bydlení zejména u méně ekonomicky zabezpečených lidí. Na druhou stranu v případě nájemního bydlení nemá nájemce takovou míru jistoty a trvalosti bydlení jako v případě bydlení vlastnického.

Navíc v případě nájemního bydlení, resp. u nájmu bytu, se jedná o závazkový právní vztah, v němž se střetávají protichůdné zájmy pronajímatele, typicky zároveň vlastníka pronájemného předmětu nájmu, a nájemce, který je zpravidla v ekonomicky méně výhodném postavení, v pozici slabší smluvní strany, což se negativně odráží na jeho možnostech prosadit svou vůli, resp. docílit realizace svých zájmů.

Jak je ukázáno v disertační práci, první zásahy zákonodárce do nájemního vztahu k bytu ve formě jeho zákonné regulace za účelem ochrany nájemců coby skupiny osob, jejíž všichni příslušníci jsou chráněni bez dalšího zkoumání, zda se jedná v konkrétním případě o slabší smluvní stranu či nikoliv, se na našem území ve větší míře objevují počátkem 20. let minulého století, a to v důsledku nedostatku bytů, resp. obecně bydlení, po 1. světové válce. Tento původně přechodný trend byl dále udržován i během hospodářské krize, jakož i po 2. světové válce, načež se nakonec stal trvalou součástí našeho právního řádu.⁶

Soudobý pohled na ochranu nájemce včetně vymezení jejích limitů je podrobněji vyjádřen v nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, publikovaném ve sbírce zákonů pod č. 280/2006 Sb.: *„Ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty, resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě. Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody (požadavkem*

⁴ Viz Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2017)* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2018-07-10]. ISBN 978-80-7538-140-8. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf?ext=.pdf)

⁵ Srov. tamtéž.

⁶ Srov. ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*. 2002, 10(3), s. 109-116. ISSN 1210-6410.

zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu), pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo.“⁷

Jak bylo výše naznačeno, lze téma, kterému je disertační práce věnována, stále považovat za aktuální, a to i přes stáří právního institutu nájmu bytu, který si na našem území prošel zajímavým vývojem.

Cílem disertační práce je poskytnout komplexní analýzu právního institutu nájmu bytu dle současné právní úpravy (zej. zák. č. 89/2012 Sb.) v komparaci s předcházející právní úpravou (zej. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013) a v kontextu historického ohlednutí se za staršími právními úpravami nájmu bytu, jakož i hlavními milníky ve vývoji občanského práva na našem území.

V disertační práci je k dosažení jejího cíle užito zejména následujících vědeckých metod. V první řadě byl užit vědecký popis, a to zejména na místech, kde bylo potřeba blíže přiblížit obecný kontext zkoumaných situací, resp. právních úprav. Dále pak analýza k rozboru zkoumaných právních úprav na dílčí otázky, které byly podrobeny dalšímu zkoumání. Syntéza k spojení takto vzniklých dílčích poznatků za účelem získání poznatků nových. Komparace zejména v případě srovnání současné a předchozí právní úpravy nájmu bytu. A analogie k odvození závěrů na základě podobnosti porovnávaných situací, resp. otázek.

Dále byly užity též vědecké metody vycházejících z výrokové logiky. Konkrétně indukce k vyvození obecných závěrů na základě zkušeností, dedukce k odvození obecných závěrů a abdukce k vytvoření úsudku o nejlepším možném vysvětlení pro zkoumanou situaci.

Disertační práce je vnitřně členěna na 3 kapitoly, které jsou dále rozčleněny na jednotlivé podkapitoly, oddíly a pododdíly.

První kapitola je věnována vývoji právní úpravy nájmu bytu na našem území (vyjma římskoprávní úpravy) až do roku 1989. Na počátku je nastíněna římskoprávní úprava nájmu, jakož i právní úprava obsažená v středověkém Koldínově městském zákoníku. Dále jsou v obecných rysech včetně historických souvislostí popsány stěžejní civilní kodexy, které platily v uvedeném období na našem území, a to obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.), občanský zákoník z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Sb.) a občanský zákoník z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.). Podrobněji jsou rozpracovány jednotlivé právní úpravy

⁷ K testu přiměřenosti, resp. testu proporcionality srov. např. náleze Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2013, sp. zn. Pl. ÚS 6/13.

nájmu bytu, případně osobního užívání, které uvedené zákoníky obsahovaly, jakož i s tématem disertační práce související části doprovodných a souvisejících právních předpisů, a to včetně související dobové judikatury. Konkrétně se zejména jedná o civilní řád soudní (zák. č. 113/1895 Z.ř.), prvorepublikové zvláštní zákony na ochranu nájemců, resp. nájemníků bytů (nař. č. 89/1918 Sb. z. a n., zák. č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 85/1924 Sb. z. a n., č. 48/1925 Sb. z. a n. a č. 44/1928 Sb. z. a n.), zákony z období Protektorátu Čechy a Morava (zej. zák. č. 177/1940 Sb. z. a n. a č. 63/1941 Sb. z. a n., nař. č. 248/1941 Sb. z. a n., č. 103/1943 Sb. z. a n., č. 79/1944 Sb. z. a n. a č. 166/1944 Sb. z. a n.), občanský soudní řád z roku 1950 (zák. č. 142/1950 Sb. a prováděcí nař. č. 179/1950 Sb.) a zákony o hospodaření s byty (zák. č. 138/1948 Sb., č. 67/1956 Sb. a č. 41/1964 Sb.)

Druhá kapitola je věnována předcházející právní úpravě obsažené v občanském zákoníku z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.) ve znění ke dni 31. 12. 2013. V jejím úvodu jsou v obecnostech popsána východiska pro vývoj práva na našem území po listopadu 1989, jakož i významné novely občanského zákoníku z roku 1964, které v uvedeném období souvisely s nájmem bytu (zák. č. 509/1991 Sb., č. 107/2006 Sb. a č. 132/2011 Sb.) Na to navazuje podrobný rozbor nájmu bytu včetně doprovodné judikatury, který je rozčleněn do jednotlivých podkapitol týkajících se vymezení povahy právní úpravy nájmu bytu, jeho pojmových znaků včetně vymezení bytu coby předmětu nájmu, subjektů nájmu bytu a vzniku nájmu bytu, dále práv a povinností z něj vyplývajících, nájemného, změny subjektů v důsledku přechodu nájmu bytu, jeho výměny či změny vlastnického práva k němu, a zániku nájmu bytu včetně rozboru jednotlivých výpovědních důvodů a bytových náhrad. Zvláštní pozornost je věnována oblasti regulace, resp. deregulace nájemného v uvedeném období. V závěru druhé kapitoly jsou popsány zvláštní typy nájmu (podnájem, nájem družstevního bytu a nájem bytu zvláštního určení).

Třetí kapitola je věnována současné právní úpravě nájmu bytu dle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) ve znění účinném k datu uzavření rukopisu této disertační práce, tj. ke dni 9. 7. 2018. V jejím úvodu je obecně popsán proces rekodifikace občanského práva v období od roku 1989 a občanský zákoník včetně jeho prozatím jediné novely (zák. č. 460/2012 Sb.). Dále následuje podrobný rozbor právní úpravy nájmu bytu, který je zejména proveden v komparaci s předchozí právní úpravou, kdy je pozornost věnována převážně jednotlivým rozdílům mezi nimi. Tomu odpovídá i struktura třetí kapitoly, které je obdobná struktuře kapitoly předchozí.

Vzhledem k tomu, že k současné právní úpravě nájmu bytu není v řadě otázek stále ještě ustálena judikatura, tvoří nosnou konstrukci disertační práce a výchozí bod pro analýzu současné právní úpravy podrobný rozbor předcházející právní úpravy, tj. právní úpravy účinné na našem území do 31. 12. 2013, včetně bohaté doprovodné judikatury.

Z tohoto pohledu je proto třeba chápat prezentované názory, resp. výběr již prezentovaných názorů, obsažených v kapitole věnované současné právní úpravě nájmu bytu zejména jako příspěvky do otevřené diskuze k této problematice.

I. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU DO ROKU 1989

1 Právní úprava nájmu ve starověku (římskoprávní úprava)

Původ právního institutu, který dle současné právní terminologie můžeme označit jako nájem, lze hledat již v římském právu.

Římské právo bylo po dlouhou dobu udržováno v nepsané, obyčejové rovině, jehož úprava byla příznačně kazuistická bez výraznějších vnitřních souvislostí či vztahů, případně jen s ojedinělou provázaností hmotného a procesního práva. Nutno podotknout, že ve své době nebyl obecně systém norem římského soukromého práva systematicky propracován a do podoby, kterou známe dnes, byl upraven až výrazně později.⁸

Právním vztahem, který zřetelně obsahoval obecné pojmové znaky nájmu, tedy přenechání individuálně určené věci, resp. části věci,⁹ druhému k jejímu užívání či brání užitků z ní, dočasně a za úplatu (v penězích či v naturáliích), bylo *locatio-conductio rei* (pronájem - nájem).

V samotném komplexu římského práva byl tento smluvní typ jedním z historicky nejmladších právních institutů a patřil do skupiny tzv. konsenzuálních kontraktů, pro které bylo specifické, že pro jejich uzavření postačovalo projevení shodné vůle smluvních stran. Vznik většiny konsenzuálních kontraktů je datován do období přibližně 2. století př. n. l.¹⁰

Sjednocujícím znakem všech konsenzuálních kontraktů¹¹ byla synallagmaticnost, tj. vzájemné plnění obou smluvních stran. V případě *locatia-conductia rei* se pronajímatel -

⁸ Na počátku 19. století zpracovala německá pandektistika klasické římské právo do systematických spisů a vytvořila tzv. pandektní systém soukromého práva.

⁹ V tradičním pojetí římského práva nebyly stavby, potažmo ani byty, s ohledem na právní zásadu *superficies solo cedit* chápány jako samostatné věci.

¹⁰ Srov. KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 250 a násl. ISBN 80-7179-031-1.

¹¹ Vyjma smlouvy příkazní (*mandatum*), která byla dvoustranným kontraktem nerovným.

locator zavazoval dočasně a za úplatu dát do detence nájemci - *conductora* individuálně určenou věc za účelem užívání (v případě nájmu) nebo požívání (v případě pachtu)¹² a zajistit nerušený a neomezený výkon jeho práv. V případě zásahu do práv *conductora* byl *locator* povinen zajistit nápravu. *Locator* byl povinen pronajatou věc udržovat v dobrém stavu, případně nahradit *conductorovi* náklady jím účelně vynaložené na věci. *Locator*, jako vlastník věci, byl také povinen z této věci odvádět daně či jiné povinné platby.

Conductor byl povinen platit *locatorovi* nájemné ve smluvené výši. V případech nastalé objektivní skutečnosti, jež *conductorovi* bránila pronajatou věc řádně užívat (*vis maior* – nejčastěji požár, či samovolné zborcení činžovního domu), měl *conductor* právo požadovat po *locatorovi* slevu na nájemném. Pokud nebylo mezi smluvními stranami ujednáno jinak, mohl *conductor* přenechat věc do užívání i třetí osobě.¹³

Locatio-conductio rei končilo zásadně uplynutím doby¹⁴, na kterou bylo sjednáno. Pokud po uplynutí smluvené doby obě strany pokračovaly v plnění smlouvy, došlo k obnovení nájmu mlčky (*relocatio tacita*), kdy se mělo za to, že byla uzavřena nová *locatio-conductio rei*. Obě strany měly též možnost odstoupit od smlouvy v případě porušení některé z povinností druhou stranou (typicky pro neplacení nájmu, či pro vady pronajaté věci bránící jejímu užívání). Po skončení právního vztahu vzniklého na základě *locatio-conductio rei* byl *conductor* povinen vrátit *locatorovi* pronajatou věc ve stavu, v jakém ji převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Případná soudní ochrana obou smluvních stran proti neplnění povinností z *locatio-conductio rei* jedné ze stran byla realizována dvěma žalobami (*iudicia bonae fidei*).¹⁵ První z nich - *actio conducti* sloužila *conductorovi* proti *locatorovi* a druhá z nich - *actio locati* zase *locatorovi* proti *conductorovi*.

Nicméně soudní ochrana práv *conductora* sloužila převážně jen občanům z vyšší třídy obyvatelstva, kteří uzavírali dlouhodobé smlouvy a měli dostatečné množství prostředků na vedení soudního sporu.

¹² Terminologické odlišení nájmu a pachtu nebylo v římském právu známé. Srov. např. KASER, Max. *Das römische Privatrecht*. 2., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1971. Rechtsgeschichte des Altertums, 3. Tl., 3. Bd., 1. Abschn., s. 565. ISBN 3-406-01406-2.

¹³ Mnohdy byla celá Insula (starořímský činžovní dům o cca 7 podlažích se 6 až 7 byty na jednom podlaží), pronajata jedinému nájemci (zde tedy pachtýři), který dále dával jednotlivé byty, či samostatné pokoje, koncovým uživatelům do nájmu.

¹⁴ Typicky na období 1 roku (od července do června).

¹⁵ Srov. KASER, Max. *Das römische Privatrecht*. 2., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1971. Rechtsgeschichte des Altertums, 3. Tl., 3. Bd., 1. Abschn., s. 563-564. ISBN 3-406-01406-2.

V případě nemajetné nižší a střední třídy, která tvořila většinu všech nájemců (*conductorů*) bytů v Římě, k soudním rozepřím s pronajímateli příliš nedocházelo. A to již proto, že tito obyvatelé neměli téměř žádné právní povědomí a o svém případném právu mnohdy ani nevěděli, či proto, že převážně uzavírali krátkodobé, třeba i jednodenní, nájemní smlouvy, kdy využití soudní ochrany pro ně nebylo racionální, anebo prostě proto, že na to neměli finanční prostředky.

Dlužno dodat, že v takovýchto případech ani sami pronajímatelé (*locatorové*) nevyužívali možnosti uvedené soudní ochrany. Nemělo pro ně totiž význam se obtěžovat žalobou proti někomu, na kom by se v drtivé většině případů nemohli po skončení soudního řízení hojit. Mnohem jednodušší pro ně bylo „zneužít“ svého společenského a ekonomického postavení a nájemce (*conductora*) z nižší společenské třídy jednoduše vyhnat na ulici.

Výše nastíněnou faktickou nerovnováhu ve vztazích mezi pronajímateli (*locatory*) a většinou nájemců (*conductory*) bytů, lze označit jako charakteristický znak nájemního bydlení.

Lze uzavřít, že i přestože na dnešní poměry nebyla právní úprava nájmu v římském právu výrazněji propracovaná, je ji třeba z našeho pohledu považovat za myšlenkové a též postojové východisko pro další vývoj právní úpravy nájmu bytu, které bylo v rámci recepcce římského práva převzato do mnoha právních řádů včetně toho našeho.

2 Právní úprava nájmu ve středověku (Koldínův městský zákoník)

Základem středověkého práva byly 3 velké právní systémy (právo zemské, městské a právo církevní), které fungovaly na území každého státu vedle sebe a platily pro různé skupiny obyvatelstva.

Nejpropracovanější systém závazkových práv obsahovalo právo městské, které výrazným způsobem navazovalo na právo římské, které bylo typickým zdrojem myšlenek celé právní historie středověké Evropy. Vývoj městského práva byl odrazem vzniku nového společenského stavu, a to měšťanstva, které již mohlo nabývat svobodných statků¹⁶, které dále mohlo pronajímat.

Neustále se rozvíjející společenský a hospodářský život přiváděl jak šlechtice, tak měšťany do čilého obchodního styku. Postupem času proto docházelo ke vzájemnému prolínání zemského práva s právem městským. Z výrazných právních počínů na našem území

¹⁶ Srov. SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy, s. 10. ISBN 80-85889-53-6.

zmiňme zejména oktrojované¹⁷ Obnovené zřízení zemského z roku 1627 pro Čechy a 1628 pro Moravu a ostatní země Koruny české. To obsahovalo ustanovení státního, soukromého a trestního práva, předpisy týkající se soudního a deskového řádu, připojena byla mimo jiné i Svatováclavská smlouva z roku 1517.¹⁸ Vedle právního zakotvení podřízení českých zemí habsburskému absolutismu a posílení centralizačních tendencí zavedlo jako subsidiární pramen zemského práva Koldínův městský zákoník z r. 1579, který byl ve své době jediným komplexním zákoníkem městského práva ve středoevropském prostoru.

V Koldínově městském zákoníku je právní úpravu nájmu (*locatio et conductio*) zařazena v rámci práv městských do skupiny konsenzuálních kontraktů. Stejně jako v římskoprávní úpravě i v Koldínově městském zákoníku zahrnovalo *locatio et conductio* nejen nájemní vztah obecně, ale též i pracovní smlouvu a smlouvu o dílo.¹⁹ Po obsahové stránce se jednalo o téměř totožnou právní úpravu, kterou známe z římského práva.²⁰

Lze tedy uzavřít, že i přes jistou dynamiku městského práva bohužel nelze v tomto období hovořit o nějakém výrazném posunu ve vývoji právního institutu nájmu bytu.²¹

3 Právní úprava nájmu v období od 1811 do 1945

3.1 Obecný zákoník občanský

Význačnou změnu ve vývoji právní úpravy nájmu přinesly až velké kodifikační procesy v Evropě na přelomu 18. a 19. století. Prvním moderním občanskoprávním kodexem platným na našem území byl rakouský obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, „ABGB“), který byl v českých zemích označován jako obecný zákoník občanský („OZO“).

Tento na svou dobu moderně zpracovaný zákoník byl vydán dne 1. 6. 1811 (účinnost od 1. 1. 1812) jako císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s. s platností pro všechny země

¹⁷ Český král a moravský markrabě Ferdinand II. obě zemská zřízení oktrojoval, tj. vydal bez souhlasu sněmu, na základě vítězství nad stavy v občanské válce a teorie o propadlých právech.

¹⁸ Svatováclavskou smlouvou je nazýván dokument uzavřený mezi šlechtou a královskými městy roku 1517. Šlechta přiznala zástupcům měst právo třetího hlasu na zemských sněmech. Města zase musela přiznat šlechtě právo na vaření piva a jinou hospodářskou činnost. Smlouva upravovala i osobní příslušnost zemských a městských soudů a s tím související soustavu kolizních norem.

¹⁹ Srov. MALÝ, Karel. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. V Praze: Karolinum, 2013, s. 713. ISBN 978-80-246-2117-3.

²⁰ Srov. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 684. ISBN 978-80-7380-127-4.

²¹ Za zmínku stojí snad jen rozlišení nájmu a pachtu na dva různé právní instituty, jenž bylo poprvé provedeno v návrhu společného zákoníku pro české i rakouské země s předpokládaným názvem *Codex Theresianus* z druhé poloviny 18. století.

habsburské monarchie s výjimkou Uher. Sestával z úvodu (§ 1 – 14) a 3 dílů, první díl (§ 15 – 284) pojednával o právu osobním, druhý díl (§ 285 – 1341) o právu k věcem a o dělení věcí v právním smyslu a třetí díl (§ 1342 – 1502) se týkal společných ustanovení pro práva osobní a práva věcná. Celkem byl složen z 38 hlav, které obsahovaly celkem 1502 paragrafů.

Obecný zákoník občanský se stal pomyslným vyvrcholením více jak stoletého kodifikačního procesu civilního práva na našem území. Zrušil starší právní úpravu a začal platit bez výjimky pro všechny obyvatele státu bez ohledu na jejich společenské postavení. Akcentoval představy nově nastupujících podnikatelských kruhů o nedotknutelnosti soukromého vlastnictví.²² Koncepčně vycházel z římského práva, přičemž základním východiskem byla přirozenoprávní teorie.

Odhlédneme-li od několikrát revidovaného a přepracovaného Josefského (Všeobecného) občanského zákoníku, který obsahoval pouze obecnou část a rodinné právo, byl obecný zákoník občanský vůbec prvním sjednocujícím kodifikačním počinem v oblasti občanského práva na našem území.

V roce 1918 byl již novelizovaný Obecný zákoník občanský přejat do československého právního řádu zákonem č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, tzv. recepční normou,²³ a byl na našem území účinný až do konce roku 1950,²⁴ kdy byl v rámci tzv. Právnícké dvouletky nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, známým též jako střední občanský zákoník.

3.1.1 Právní úprava nájmu a pachtu dle obecného zákoníku občanského

Obecný zákoník občanský upravoval nájemní smlouvu v dílu druhém, hlavě dvacáté páté, § 1090 - § 1121. Právní úprava byla společná jak pro smlouvu nájemní, tak pro smlouvu pachtovní.

Oba smluvní typy pojily společné základní pojmové znaky, tj. přenechání individuálně určené věci do užívání, dočasnost a úplatnost. Od sebe je naopak odlišoval způsob užívání pronajaté (propachtované) věci. Tam, kde byla věc přenechána pouze k tomu, aby byla jen užívána, šlo o nájem, a tam, kde mohl pachtýř vedle užívání věci brát z ní také požitky, šlo o

²² Srov. MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003, s. 289. ISBN 80-7201-433-1.

²³ Tímto zákonem byl převzat s některými omezeními do té doby platný právní řád na území Československé republiky, tj. na území Čech, Moravy a Slezska dosavadní rakouský právní řád, na Slovensku a Podkarpatské Rusi dosavadní uherský právní řád s významným postavením obyčejového práva a na Hlučínsku krátce též dosavadní německý právní řád.

²⁴ V části věnované pracovnímu právu, konkrétně služební (námezdní) smlouvě (hlava XXVI., § 1151–1164 OZO), až do 1. 1. 1966.

smlouvu pachtovní. Na rozdíl od nájemní smlouvy se tedy u smlouvy pachtovní očekávalo, že na propachtované věci bude pachtýř hospodařit za účelem získání výnosu.

V případě bytu se mohlo tedy jednat jak o nájem, tedy o prosté užívání bytu za účelem bydlení, tak i o pacht, pokud měl pachtýř v úmyslu takovýto byt dále pronajímat, a tím pro sebe realizovat výnos. Nicméně obecný zákoník občanský speciální úpravu nájmu bytu podobnou té, kterou známe z pozdějších kodexů, ještě neobsahoval.

3.1.2 Vznik nájmu dle obecného zákoníku občanského

Co se týká formy, obecný zákoník občanský nestanovoval žádné zvláštní požadavky. Nájemní smlouva tak mohla být sjednána písemně, ústně i konkludentně. Šlo o smlouvu konsensuální. K jejímu uzavření tedy docházelo v okamžiku dohody smluvních stran o podstatných náležitostech nájemní smlouvy, tj. o „věci a ceně“.

Věcí, neboli předmětem nájmu, mohly být věci movité, nemovité i práva. Společným znakem byla jejich nezužitelnost. Obecný zákoník občanský výslovně uváděl,²⁵ že se vlastník věci sám může stát jejím nájemcem, a to v případě, že právo pronajímat takovou věc svědčí třetí osobě. Typickým příkladem byla situace, kdy vlastník činžovního domu tento dům propachtoval a následně si v něm od pachtýře pronajal (vlastní) byt.

Cena (nájemné, nebo též „činže“, či „plat z nájmu“) mohla být sjednána jak v penězích, tak i ve formě naturálního plnění. Nebylo-li mezi smluvními stranami smlouveno jinak, hradilo se nájemné v případě nájmu trvajících déle než jeden rok pozadu pololetně a v případě nájmu kratších po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. Právní úprava však výslovně umožňovala i úhradu nájemného předem. Přednost tak měla dohoda smluvních stran, popřípadě „místní obyčej“, resp. místní zvyklost.

3.1.3 Práva a povinnosti z nájmu dle obecného zákoníku občanského

Pronajímatel byl povinen pronajatou věc nájemci odevzdat a na vlastní náklady ji udržovat ve způsobilém („upotřebitelném“) stavu, jakož i nerušit nájemce ve smluveném užívání. Pokud pronajatá věc bez zavinění nájemce vykazovala vady, v jejímž důsledku by pronajatou věc nebylo možné užívat, a to jak již při předání, tak kdykoliv během trvání nájmu, byl nájemce po dobu, kdy pronajatou věc nemohl užívat, osvobozen od úhrady

²⁵ Srov. ustanovení § 1093 OZO.

nájemného.²⁶ Ochrana nájemce v tomto ohledu byla natolik silná, že se v případě nájmu nemovité věci nájemce nemohl osvobození od úhrady nájemného ani platně vzdát předem.

Z pohledu ochrany nájemce lze za zajímavou pokládat možnost nájemce nechat si nájemní smlouvu zapsat do veřejné knihy, dnes bychom asi řekli do veřejného seznamu, a tím dosáhnout věcně právního, resp. absolutního, účinku práva nájmu. Takovýmto způsobem byl následně nájemce chráněn před předčasným ukončením nájemní smlouvy v důsledku změny osoby vlastníka, resp. držitele věci, jak je uvedeno v obecném zákoníku občanském.

Nájemce byl povinen bez prodlení hlásit pronajímateli potřebu nutných oprav, jinak odpovídal za vzniklou škodu. Pokud nájemce provedl opravu pronajaté věci na vlastní náklad, byl oprávněn po pronajímateli požadovat náhradu, a to z titulu jednatelství bez příkazu, nejpozději však v prekluzivní lhůtě 6 měsíců od vrácení pronajaté věci pronajímateli.

Nebylo-li to mezi smluvními stranami výslovně zakázáno, mohl nájemce dát pronajatou věc dále do podnájmu, a to za podmínky, že tím nepůsobil vlastníkově pronajaté věci škodu.

V případě nájmu nemovité věci vázlo na movitých věcech²⁷ do ní vnesených nájemcem či členy jeho rodiny žijícími s nájemcem ve společné domácnosti zákonné zástavní právo pronajímatele za účelem zajištění úhrady nájemného nájemcem. Uvedené zástavní právo vzniklo vnesením uvedených věcí do předmětu nájmu a zaniklo jejich odstraněním před jejich popsáním, ledaže by k jejich odstranění došlo na základě nařízení soudu a pronajímatel by ve lhůtě 3 dnů po takovémto odstranění uplatnil své zástavní právo u soudu. Pronajímateli též svědčilo i zadržovací právo, a to pro případ, kdy se nájemce stěhoval nebo odstraňoval movité věci z předmětu nájmu, aniž by měl nájemné uhrazené, příp. jinak zajištěné. V takovém případě mohl pronajímatel tyto věci na vlastní nebezpečí zadržet a do 3 dnů požádat o zájemné popsání věcí,²⁸ nebo věci vydat.

Po skončení nájmu byl nájemce povinen vrátit vždy pronajatou věc zpět pronajímateli, a to ve stavu popsaném v „inventáři“, tj. v předávacím protokolu, nejméně však ve stavu, v jakém tuto věc převzal. Nebyl-li proveden uvedený inventář, platila vyvratitelná domněnka, že nájemce obdržel od pronajímatele pronajatou věc se vším potřebným k řádnému užívání, střední jakosti, a v upotřebitelném stavu.

²⁶ Obdobně nebyl nájemce povinen hradit nájemné i v případech, kdy nebylo možné pronajatou věc užívat z důvodů vyšší moci, tj. „pro neobyčejné nehody, totiž: pro oheň, válku nebo mor a nákazu, pro veliké povodně, potlučení, nebo pro úplnou neúrodu“ viz ustanovení § 1104 OZO.

²⁷ V případě obydlí na nábytku a svršcích, a v případě pozemku na dobytku, hospodářskému nářadí, a též i na úrodě, která se na statku nacházela.

²⁸ Zájemné popsání věci „[...] má podle dvorního dekretu ze dne 5. listopadu 1819, č. 1621 Sb. z. s. sloužiti tomu, aby byl pronajímateli opatřen důkaz, na které věci se vztahuje jeho zákonné právo zástavní.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 1937, sp. zn. Rv II 120/37 (Vážný 15928).

Došlo-li k poškození pronajaté věci, či k jejímu opotřebení v důsledku jejího nesprávného užívání, odpovídal nájemce pronajímateli za škodu, kterou zavinil jak on sám, tak i jeho podnájemce.

3.1.4 Zánik nájmu dle obecného zákoníku občanského

K ukončení nájemní smlouvy mohlo dojít několika způsoby. Typicky nájemní smlouva zanikala v případě zániku, resp. zničení, pronajaté věci.²⁹ Pro vypořádání smluvních stran při takovémto ukončení bylo stanoveno, že pokud zánik věci zavinila některá ze smluvních stran, náležela druhé smluvní straně náhrada.

V případě nájmu sjednaného na dobu určitou zanikala nájemní smlouva uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Právní úprava počítala též s obnovením nájemní smlouvy v případech, kdy nájemce po uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva sjednána, pokračoval dále v užívání předmětu nájmu a pronajímatel mu v této jeho činnosti nijak nebránil. K obnovení nájemní smlouvy mohlo docházet opakovaně.

U nájmu sjednaných na dobu neurčitou³⁰ mohla kterákoliv ze smluvních stran ukončit nájemní smlouvu výpovědí (bez udání důvodu). Nebylo-li mezi smluvními stranami sjednáno, či nevyplývalo ze zvláštních předpisů, potažmo místních zvyklostí, jinak,³¹ činila výpovědní doba u pachtu 6 měsíců, u nájmu nemovitých věcí čtrnáct dnů a u movitých věcí 24 hodin.

²⁹ Zánikem bylo nutné rozumět i např. veřejnoprávní zákaz užívání předmětu nájmu. „*Nájemní poměr zaniká podle § 1112 obč. zák. nejen, když najatá věc zanikne fyzicky, nýbrž i, když věc nelze vůbec užívat k účelu, k němuž podle obecného hlediska by mohla sloužiti. Tak jest tomu, bylo-li právoplatným výměrem správního úřadu nařízeno pronajímateli, zrušiti obývání půdních komor, ježto jsou s hlediska zdravotního a požárního policejního neobývatelné, podle § 75 stav. řádu pro Čechy.*“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 1933, sp. zn. Rv I 954/33 (Vážný 12693).

³⁰ Zákonná úprava výslovně neumožňovala vypovědět nájemní smlouvu sjednanou na dobu určitou. Ještě ve 20. letech dvacátého století František Rouček (srov. ROUČEK, František. Československý zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha: Československý kompas, 1926. s. 7) v tomto ohledu zdůrazňoval časovou závaznost smlouvy, tedy skutečnost, že nájem sjednaný na dobu určitou nemůže být bez udání důvodu jednostranně ukončen. Průlom v této koncepci nastal o 10 let později, kdy Nejvyšší soud dovodil, že i „*Nájemní smlouvu uzavřenou na určitou dobu lze zrušiti výpovědí.*“, a to zejména z toho důvodu, že „*[...] Ani ze zákona, ani z povahy nájemní smlouvy nelze dovoditi, že by nájemní poměr uzavřený na určitou dobu nemohl býti před projitím času rozvázán výpovědí.[...]*“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1936, sp. zn. Rv I 2155/36 (Vážný 15637).

³¹ V případě nájmu bytu se délka výpovědní doby primárně řídila ujednáním smluvních stran v nájemní smlouvě, nebyla-li, nastupovala úprava uvedená v jednotlivých domovních řádech, případně ve zvláštních předpisech, tzv. výpovědních a stěhovacích řádech zemských prezidentů (např. nařízení presidenta zemské správy politické v Čechách č. 72/1924 Sb., jímž se zavádí všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy), a nakonec mohla vycházet i z místních zvyklostí. Čtrnáctidenní výpovědní doba obecně nastavená obecným zákoníkem občanským pro výpověď nájemní smlouvy, jejíž předmětem byla nemovitá věc, nastupovala na řadu až v momentě marného vyčerpání všech výše uvedených možností.

Vedle výpovědi mohly smluvní strany jednostranně ukončit nájemní smlouvu též ve formě odstoupení od smlouvy, zde dokonce bez ohledu na to, zda se jednalo o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou či neurčitou.

Nájemce mohl odstoupit od nájemní smlouvy v případě, kdy mu byla pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém k smluvenému užívání, případně se do takového stavu pronajatá věc dostane bez zavinění nájemce kdykoliv v průběhu trvání nájmu. Obdobně měl nájemce právo od nájemní smlouvy odstoupit i v případech, kdy se značná část pronajaté věci stala po delší dobu neupotřebitelnou, nebo byla náhodou odňata. Nájemce obytných místností měl právo odstoupit od nájemní smlouvy též tehdy, ukázalo-li se, že je jejich užívání zdraví škodlivé, a to i tehdy, pokud se svého práva na odstoupení předem v nájemní smlouvě zřekl, anebo znal povahu nájmaných místností již při uzavírání nájemní smlouvy.³²

Pronajímatel mohl od nájemní smlouvy odstoupit v případech, kdy mu vznikala značná škoda³³ v důsledku zneužívání pronajaté věci nájemcem; nebo nebylo-li přes výzvu pronajímatele nájemcem uhrazeno nájemné po dobu dvou po sobě následujících nájemních období,³⁴ nebo bylo-li nutné pronajatou stavbu, případně část pronajaté stavby,³⁵ zbourat či znovu postavit.³⁶

Již na počátku dvacátých let dvacátého století však vyloučila obecnou úpravu odstoupení od nájemní smlouvy uvedenou v obecném zákoníku občanském zvláštní úprava uvedená ve speciálních zákonech o ochraně nájemníků, o kterých je podrobněji pojednáno v oddíle 3.2 této kapitoly.

³² K možnosti odstoupení od nájemní smlouvy v případě absence veřejnoprávního povolení viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 1935, sp. zn. Rv I 2888/34 (Vážný 14780): „*Nepovažuje-li stavební úřad místnosti za způsobilé k tomuto účelu, a odepře-li svolení k obýváním, jsou již tím k obýváním nezpůsobilé a nájemce může proto podle § 1117 věta 1 obč. zák. od smlouvy ustoupiti, protože takový případ jest ještě silnější, než když obytná - tedy k obýváním určená - místnost je zdraví škodlivá.*“

³³ K značné újmě viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 12. 1928, sp. zn. Rv I 1875/28 (Vážný 8595): „*Uváží-li se, že žalovaní najali místnosti od žalobkyně s povinností, čepovati v nich pivo jen z pivovaru žalobkyně a platiti jako nájemné 15 Kč z každého vyčepovaného hl. piva hotově při jeho odběru, že však v najatých místnostech čepují, přestavše odebírat pivo od žalující strany, konkurenční pivo z jiného pivovaru, z něhož žalobkyni nájemné 15 Kč za každý vyčepovaný hl. ovšem neplatí, netřeba obšírně doličovati, že tím zneužívají najatých místností tak, že žalobkyni z toho vzhází značná újma.*“

³⁴ K délce prodlení viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 1940, sp. zn. Rv I 1125/40 (Vážný 17899): „*Oprávnění zrušiti předčasně nájemní (pachtovní) smlouvu pro prodlení nájemcovo se zaplacením nájemného (pachtového) pronajímatelem (propachtovatelem), předpokládá, že byl nájemce (pachtýř) pronájemcem (propachtovatelem) po splatnosti nájemného (pachtovného) zadrželého za dvě po sobě následující nájemní období upomenut a že nájemce (pachtýř) přesto, že uplynula ona dvě nájemní období, nezaplatil za tuto dobu dlužné nájemné.*“

³⁵ K tomuto srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 1931, sp. zn. Rv I 670/31 (Vážný 10742).

³⁶ K rozsahu stavebních prací a jejím různým právním následkům v oblasti nájmu viz tamtéž: „*Jde o to, zda stavební práce, jichž provedení stavební úřad žalobcům z důvodů stavebních a zdravotně policejních nařídil, jsou s hlediska zákona o ochraně nájemníků stavbou nutnou (§ 3), pro kterou žalobkyně může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, či stavbou užitečnější (§ 1 čis. 9), která by byla jen důvodem k výpovědi pod podmínkou opatření dostatečného náhradního bytu, či jen nutnou opravou (§ 1118 obč. zák.), již si nájemník musí dáti líbiti, která však nemá vliv na nájemní poměr.*“

Obecně platilo, že bylo-li převedeno vlastnické právo k pronajaté věci na třetí osobu a zároveň jí byla tato věc již odevzdána, mohl nový vlastník pronajaté věci vypovědět stávající nájem (z důvodu změny vlastnického práva). V takovém případě mohl nájemce po pronajímateli požadovat úplnou náhradu vzniklé škody i ušlého zisku. Nicméně proti takovému ukončení nájmu se mohl nájemce dost dobře ochránit tím, že si své právo nájmu nechal zapsat do veřejných knih. V takovém případě bylo³⁷ zapsané právo nájmu považováno za právo věcné, které byl každý další držitel věci povinen snášet po dobu, dokud uvedené právo nájmu trvalo.

V souvislosti s nájmem bytu se však od účinnosti zákonů na ochranu nájemníků výše uvedené neuplatnilo. Totiž tato poměrně komplexní speciální úprava zavedla zvláštní režim pro všechny výpovědi pronajímatele, který takovýto výpovědní důvod, tj. změnu vlastnického práva k pronajaté věci, neobsahoval. Nicméně to však nebránilo novému vlastníku, aby nájem případně vypověděl z jiného důležitého důvodu uvedeného v zákoně o ochraně nájemníků.³⁸

V případě smrti jedné ze smluvních stran se nájemní smlouva nerušila, trvala nadále. U nájmu bytu (nájmu obytné místnosti) však po určitou dobu existovala výjimka. Totiž dědicové zesnulé smluvní strany mohli vypovědět nájemní smlouvu z důvodu smrti původního nájemce. Nicméně, stejně jako v případě uvedeném výše, i zde došlo v souvislosti se zavedením speciální úpravy v oblasti přechodu nájmu bytu v zákonech o ochraně nájemníků ke změně. Speciální úprava vylučovala právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu z uvedeného důvodu pro případ splnění podmínek pro přechod nájmu bytu.

3.1.5 Navazující obecná procesněprávní úprava výpovědi a námitkového řízení

V souvislosti s dalším vývojem právní úpravy nájmu bytu, především tedy s možností jeho jednostranného ukončení formou výpovědi, je nutno se ještě krátce zastavit u procesní úpravy tohoto institutu. Konkrétně u právní úpravy obsažené v zákoně č. 113/1895 Z.ř., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní) („c.ř.s.“), a to u části šesté, oddíle třetím nazvaném jako „řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní nebo pachtovní“.

Uvedené zařazení nebylo náhodné, v části šesté byly totiž upraveny i další zvláštní druhy soudního řízení, jako bylo například řízení rozkazní, řízení ve sporech směnečných, či řízení rozhodčí.

³⁷ Srov. ustanovení § 1095 OZO.

³⁸ „Na nájemní smlouvu, na niž se vztahuje zákon o ochraně nájemců, nelze užiti zásady § 1120 obč. zák., že kup ruší nájem, leč lze-li dáti výpověď z důležitých důvodů §§ 1-3 zákona o ochraně nájemníků.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 1931, sp. zn. Rv I 1928/31 (Vážný 11249).

Dle civilního řádu soudního³⁹ mohla kterákoliv ze smluvních stran, tj. jak pronajímatel, tak i nájemce, nájemní (pachtovní) smlouvu vypovědět jak „soudně“, tak i „mimosoudně“. Rozdíl mezi uvedenými typy výpovědí spočíval zejména ve způsobu, jakým mohly být učiněny (skrže soud či osobně, případně prostřednictvím notáře). U obou obecně platilo, že musely být jasné, určité a nepodmíněné.⁴⁰

Soudní výpověď mohla být učiněna buď formou písemného podání, nebo ústně do soudního protokolu, a musela obsahovat označení předmětu nájmu (pachtu), dobu, kdy má nájemní smlouva skončit, a návrh na uložení povinnosti pronajímateli nebo nájemci, aby převzal, resp. předal, předmět nájmu v určené době, nebo aby proti výpovědi⁴¹ podal u soudu námitky.⁴²

Následně soud vydal na základě podané soudní výpovědi, tedy návrhu vypovídajícího, příkaz (k převzetí či předání předmětu nájmu), který společně se stejnopisem výpovědi, případně opisem protokolu, doručil druhé straně. Doručením počala běžet lhůta pro podání námitek.⁴³

Mimosoudní výpověď mohla být učiněna prostřednictvím notáře, případně jiným způsobem.⁴⁴ Obsahové náležitosti byly totožné jako u soudní výpovědi,⁴⁵ musely být též dodrženy veškeré lhůty stanovené pro soudní výpověď a zároveň muselo být řádně prokázáno její doručení druhé straně.⁴⁶ I proti mimosoudní výpovědi mohly být ve stejných lhůtách jako u soudní výpovědi podány námitky u soudu, v jehož obvodu se nacházel předmět nájmu.

Podáním námitek u příslušného soudu proti soudní i mimosoudní výpovědi se zahajovalo sporné řízení⁴⁷, na jehož konci, nedošlo-li v mezidobí ke smíru, či zpětvzetí výpovědi vypovídajícím, soud meritorně rozhodl o tom, zda účinky výpovědi vůči vypovídánému nastaly, či nikoliv.

³⁹ Srov. ustanovení § 561 c.ř.s.

⁴⁰ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 1938, sp. zn. Rv I 1244/38 (Vážný 16967).

⁴¹ Ve lhůtě 8 dnů, v případech výpovědní doby (tehdy „lhůty“) delší čtrnácti dnů, v ostatních případech ve lhůtě 3 dnů (ustanovení § 562 odst. 1 c.ř.s.).

⁴² Podané námitky musely být v uvedené zákonné prekluzivní lhůtě též řádně odůvodněny, jinak k nim soud nepřihlížel. „*Nestačí pouhé ohlášení námitek proti výpovědi z nájmu, nýbrž dlužno je v zákonné lhůtě i opodstatniti.*“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 1926, sp. zn. Rv II 685/26 (Vážný 6514).

⁴³ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 1926, sp. zn. Rv I 991/26 (Vážný 6129).

⁴⁴ Např. i ústně. K tomuto srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 1931, sp. zn. Rv I 303/31 (Vážný 10783).

⁴⁵ Vyjma návrhu na vydání příkazu soudem, k tomuto srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 1931, sp. zn. Rv II 903/30 (Vážný 10536).

⁴⁶ „*Písemnou mimosoudní výpověď není třeba doručiti straně do vlastních rukou. Stačí, byla-li doručena podle předpisů o náhradním doručování doporučených listovních zásilek.*“ viz tamtéž.

⁴⁷ „*Námitkami proti mimosoudní výpovědi zahajuje se sporné řízení.*“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 1935, sp. zn. R I 260/35 (Vážný 14253).

V případech, kdy vypovídající ve stanové lhůtě řádně nepředal, resp. nepřevzal, předmět nájmu, bylo možné využít pravomocné rozhodnutí, jakož i samotnou výpověď soudní či mimosoudní,⁴⁸ proti níž vypovídající nepodal námitky, jako exekuční titul.

Závěrem k této pasáži je ale třeba jedním dechem dodat, že výše uvedené se uplatnilo jen v kontextu obecné právní úpravy nájmu (resp. pachtu). V případě nájmu bytu se použila zvláštní právní úprava zakotvená v zákonech na ochranu nájemníků,⁴⁹ o které bude pojednáno v následující pasáži. Nicméně s ohledem na určitou reminiscenci námitkového řízení v soudobé právní úpravě nájmu bylo důležité se ve stručnosti zmínit o výše uvedené právní úpravě.

3.2 Zvláštní zákony na ochranu nájemců bytů

Poválečná doba a špatný stav bytového fondu vyžadovaly, aby nová československá vláda přijala v oblasti bytové politiky regulační opatření. Pro dobu první republiky je příznačné, že bylo přijímáno větší množství právních předpisů upravujících nájemní bydlení.⁵⁰ Zaváděná regulace byla činěna vždy za účelem přímé reakce na aktuální ekonomickou a sociální situaci. Zákony byly vydávány v poměrných krátkých časových intervalech. Její rozsah se v souvislosti s rozvojem trhu s byty a zlepšováním stavu bytového fondu postupně zmenšoval.

Prostřednictvím tzv. zákonů na ochranu nájemníků byla do právní úpravy nájmu „bytů, částí bytů a obchodních místností“ zavedena zvýšená ochrana nájemce na úkor pronajímatele. Především se jednalo o oblast zvyšování nájemného a jednostranného ukončení nájemního vztahu. K uvedeným oblastem postupem času přibyla též oblast právní úpravy „přechodu nájmu“ či „náhradního bytu“. Jednotlivé zákony na ochranu nájemníků si níže rozeberme podrobněji.

3.2.1 Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n. o ochraně nájemců

Prvním takovýmto předpisem bylo nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o

⁴⁸ Jen v případech, kdy měla náležitosti uvedené v ustanovení § 565 odst. 3 a 4 c.ř.s. K tomuto srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 1921, Rv II 308/21 (Vážný 1223).

⁴⁹ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 1926, Rv II 305/26 (Vážný 6076).

⁵⁰ V letech 1918 až 1938 bylo přijato více než 20 právních předpisů zaměřených na ochranu nájemníků.

ochraně nájemců, jež nabylo účinnosti dne 28. 12. 1918. Vztahovalo se k nájmu bytů, jejich jednotlivých částí a k nájmu obchodních místností, vyjma nájmu realizovaných v rámci provozování živnosti přechovávání cizinců, a nájmu nových bytů, tj. na pronajímatele, jimž bylo uděleno stavební povolení po 27. lednu 1917.

Nařízení zavedlo omezení zvyšování nájemného s cílem zajistit sociální stabilitu nájemníků. Nájemné tak do budoucna bylo možné zvýšit jen v taxativně vymezených případech, kupříkladu při zvýšení úrokové míry hypotéky váznoucí na domě.⁵¹ Aby se zamezilo obcházení tohoto zákazu, uvedené se vztahovalo i na zvyšování úplaty za podnájem.

Na návrh kterékoliv ze stran rozhodovaly o zvýšení nájemného, jakož i o přiměřenosti nájemného či jiné úplaty, speciální nájemní úřady, které byly za tímto účelem zřizovány obcemi.⁵²

Další oblastí, kterou uvedené nařízení upravovalo, bylo omezení možnosti podání výpovědi ze strany pronajímatele, který mohl vypovědět smlouvu o nájmu bytu jen z důležitých důvodů. Ty byly v nařízení uvedeny demonstrativním výčtem:

- Prodlení nájemce s úhradou nájemného (nad míru obvyklou nebo i přes poskytnutou dodatečnou lhůtu k plnění;
- Nesouhlas nájemce s přípustným zvýšením nájemného,
- Hrubé nebo neustálé porušování domovního řádu, nebo pořádku v domě, nájemcem, nebo osobami s ním „spolčujícími se“;
- Z důvodů uvedených v ust. § 1118 OZO, tj. v případech, kdy nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli z toho vzniká značná škoda; když nájemce ani i přes upomenutí nezaplatí nájemné za dvě po sobě následující období⁵³; anebo když je nutné předmět nájmu znovu postavit;
- Nutná potřeba pronajímatele využít předmět nájmu sám pro sebe anebo pro svého příbuzného nebo sešvagřeného v linii přímé, za podmínky, že by jinak utrpěl značnou újmu;

⁵¹ Srov. NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 7. ISBN 978-80-7273-140-4.

⁵² Viz ustanovení § 12 odst. 1 nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n.: „(1) Nájemní úřady bud'te zřizeny v městech s vlastním statutem a v obcích, jež při posledním sčítání lidu měly více než 20.000 obyvatelův. V jiných obcích lze nájemní úřady zříditi dle usnesení obecního výboru. Obecní výbor (městská rada) může se usnésti o zřízení několika nájemních úřadův a ustanoví obvod jich místní působnosti.“

⁵³ „Oprávnění zrušiti předčasně nájemní (pachtovní smlouvu pro prodlení nájemcovo se zaplacením nájemného (pachtového) pronajímatelem (propachtovatelem), předpokládá, že byl nájemce (pachtýř) pronájemcem (propachtovatelem) po splatnosti nájemného (pachtovného) zadrželého za dvě po sobě následující období upomenout a že nájemce (pachtýř) přesto, že uplynula ona dvě nájemní období, nezaplatil za tuto dobu dlužné nájemné.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 1940, Rv I 1125/40 (Vážný 17899).

- Potřeba pronajímatele využít předmět nájmu určený pro ubytování jeho zaměstnanců pro tento účel;
- Přenechání části nebo celého předmětu nájmu nájemcem třetí osobě za úplatu nepoměrně vyšší než činí nájemné.

Vedle výše uvedených výpovědních důvodů mohl pronajímatele nájemní smlouvu vypovědět i z jiných důležitých důvodů. Důkazní břemeno při prokazování důležitosti výpovědního důvodu v případě sporu, resp. podání námitek ze strany nájemce proti výpovědi, však nesl pronajímatele.

Uvedené nařízení obsahovalo také zvláštní úpravu obnovování nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou. Smlouvy uzavřené na delší dobu než půl roku, se pokládaly za obnovené na dobu neurčitou, pokud před uplynutím doby nájmu nájemce neprohlásil, že v nájmu nechce dále pokračovat, nebo pronajímatele „nepožádal o zrušení nájmu z důležitých důvodů“. Zde je patrné, že pronajímateleova možnost vyloučit obnovení nájemní smlouvy je oproti nájemci výrazně užší, neboť pronajímatele na rozdíl od nájemce byl oprávněn zamezit obnovení smlouvy na dobu neurčitou jen v případech, kdy byl naplněn některý z výpovědních důvodů (stanovených v uvedeném nařízení). Toto ustanovení bylo zásadní, jelikož v jeho důsledku došlo k faktické přeměně většiny nájemních smluv k bytům uzavřených na dobu určitou, na smlouvy uzavřené na dobu neurčitou.

V důsledku výše uvedených omezení, tj. zejména faktické přeměny nájemních smluv uzavřených na dobu určitou na nájemní smlouvy na dobu neurčitou, společně s přísněji nastavenými výpovědními důvody pronajímatele a též regulací výše nájemného, v podstatě došlo k zakonzervování trhu s byty, kdy mobilita nájemců byla výrazně utlumena na úkor pronajímateleů.

Pro dokreslení, resp. potvrzení závažnosti poválečné situace, je třeba uvést, že jako sankční režim pro případy porušení nařízení, jakož i navazujících zákonů na ochranu nájemníků, byl zvolen režim trestněprávní odpovědnosti. Byla zde⁵⁴ pro tyto účely formulována zvláštní trestněprávní skutková podstata.

⁵⁴ Viz ustanovení § 19 nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n.: „Kdokoliv učiní nepravé nebo neúplné údaje, aby obešel nebo zmařil ustanovení tohoto nařízení, snaží se tato ustanovení jinak obejít, zejména kdo si dá slíbti plnění, jež odporují předpisům § 6, odst. 2., kdo podněcuje k tomu, neb spolupůsobí při tom, buď potrestán politickým okresním úřadem a tam, kde je státní policejní úřad, tímto úřadem peněžitou pokutou až do 20.000 K nebo vězením až do šesti měsíců. Tyto tresty lze uložit také vedle sebe.“

3.2.2 Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků

Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n. mělo časově omezenou působnost, a to zejména proto, že tuto společenskou oblast nebylo vhodné déle regulovat pouze podzákonným předpisem. Nařízení bylo nahrazeno zákonem č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který nabyl účinnosti ode dne 3. 5. 1920.

Co se týká věcné působnosti zákona, tak ta zůstala téměř totožná s působností uvedeného nařízení, tj. uvedený zákon o ochraně nájemníku se vztahoval na nájmy a podnájmy bytů, jejich jednotlivých částí a jakýchkoliv dalších místností, jež jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy. V části týkající se výpovědi pronajímatele se vztahoval tento zákon též na, dnešní terminologií řečeno, prostory sloužící k podnikání. Co se týká výjimek, tak nově byly z oblasti regulace vyňaty i *„domy a objekty, které jsou podrobeny stavební a dozorčí příslušnosti železničních úřadů“*.⁵⁵

Úprava obsažená v tomto zákoně dále prohlubovala zásahy státu do nájemních vztahů týkajících se bytů ve prospěch nájemníků započaté shora uvedeným nařízením č. 83/1918 Sb. z. a n. V oblasti regulace výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, byl pronajímatel dále omezován v možnosti ukončit nájem bytu výpovědí. Nově, aby mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu ze zákonem vyjmenovaných „důležitých“ důvodů, potřeboval k tomu i obligatorní svolením příslušného okresního soudu.

Demonstrativní výčet výpovědních důvodů uvedený v nařízení byl do tohoto zákona přejat, jednotlivé výpovědní důvody však prošly následujícími změnami:

- U prodlení nájemce s úhradou nájemného byla nově stanovena minimální délka dodatečné lhůty k plnění, která nesměla být kratší než 24 hodin;
- Pro uplatnění výpovědního důvodu v případě rušení pořádku v domě byla nově přidána povinnost pronajímatele vyzvat nejdříve nájemce k nápravě;
- U podnájmu bytu se nově již nezkoumala výše úplaty za podnájem,⁵⁶ ale to, zda došlo k podnájmu celého bytu se souhlasem pronajímatele, případně zda se tak nestalo proti výslovnému smluvnímu zákazu;
- U potřeby bytu pro sebe byla „potřebnost“ striktně omezena pouze na osobu pronajímatele;

⁵⁵ Srov. ustanovení § 32 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n.

⁵⁶ Výše úplaty za podnájem mohla být i vyšší než „regulované“ nájemné, ale pouze se souhlasem nájemního úřadu. K tomuto srov. ustanovení § 9 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n.

- U potřeby pronajímatele využít předmět nájmu určený pro ubytování jeho zaměstnanců byla přidána podmínka, že se musí jednat o byt přístupný prostorami podniku pronajímatele;
- Novým výpovědním důvodem byla situace, kdy pronajímatel obdržel úřední povolení k užitečnější stavbě a zároveň opatřil nájemci náhradní byt,⁵⁷ který soud uznal za přiměřený. Pokud nezačal pronajímatel s výstavbou do 3 měsíců od převzetí bytu, byl povinen nahradit nájemci vzniklou škodu, případně mu na jeho žádost pronajmout předmětný byt znovu;
- Vypuštěn byl naopak výpovědní důvod spočívající v nesouhlasu nájemce s přípustným zvýšením nájemného;
- Způsoby zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi uvedené v ust. § 1118 OZO již nadále nebyly chápány jako výpovědní důvody, ale jako způsoby zrušení nájemní smlouvy ve smyslu obecného zákoníku občanského, tj. jako odstoupení od smlouvy, přičemž jejich rozsah pro účely „ochrany nájemníků“ byl zúžen pouze na případy, kdy nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli z toho vzniká značná škoda, nebo když je nutné předmět nájmu znovu postavit. Společným znakem byla i zde podmíněnost přivolením soudu s takovýmto ukončením nájemní smlouvy.

Výčet výpovědních důvodů byl stejně jako v nařízení demonstrativní, bylo tedy možné uplatnit i jiný důležitý důvod, který ovšem zde schvaloval příslušný soud.

O udělení souhlasu s výpovědí pronajímatele se vedlo nesporné soudní řízení. Návrh, ve kterém byl popsán byt, výpovědní doba a zejména výpovědní důvod (včetně osvědčení jeho naplnění) činil pronajímatel písemně, nebo ústně do protokolu, příslušnému soudu. Soud byl povinen vždy vyslechnout nájemce. Pokud byla shledána výpověď oprávněnou, soud ve svém usnesení stanovil též lhůtu, do kdy má nájemce byt vyklidit a předat zpět pronajímateli. Jediným oprávněným prostředkem byla stížnost ke krajskému soudu (sborovému soudu I. stolice), kterou do usnesení bylo možné podat ve lhůtě 8 dnů od jeho doručení.

V oblasti regulace nájemného byl nově stanoven limit ve výši 20 % (základního) nájemného smlouveného po 1. 8. 1914. Pro překročení uvedeného limitu, tj. pro stanovení nájemného nad uvedenou hranici, byl vyžadován souhlas nájemního úřadu, který byl oprávněn jej udělit jen v zákonem uvedených případech.⁵⁸

⁵⁷ Zde se poprvé v souvislosti s výpovědí z nájmu objevuje institut náhradního bytu, který zde není ovšem blíže popsán. Jeho definici pro výše uvedený účel přineslo až vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n., o pojmu náhradního bytu.

⁵⁸ Srov. NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 7. ISBN 978-80-7273-140-4.

3.2.3 *Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků*

Dalším v řadě zákonů na ochranu nájemníků byl zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., který nabyl účinnosti dne 1. 5. 1922.

Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků převzal a částečně pozměnil dosavadní právní úpravu předcházejícího zákona č. 275/1920 Sb. z. a n. Z těch podstatných změn zmiňme především ty následující.

Nově byly z působnosti uvedeného zákona za v něm stanovených podmínek vyloučeny též místnosti najaté k provozování živnosti v lázeňských místech, která se určí nařízením, převyšuje-li základní nájemné částku určenou nařízením.

V demonstrativním výčtu důležitých výpovědních důvodů pronajímatele, kdy výpověď byla i nadále možná jen se souhlasem soudu, byly provedeny následující změny:

- Byl přidán nový výpovědní důvod, a to pro případ, že nájemce byl odsouzen pro trestný čin spáchaný na pronajímateli;
- Mírně upraven byl výpovědní důvod neoprávněného dání do podnájmu celého bytu nebo jen jeho části, který byl nadále aplikovatelný pouze za předpokladu, že v bytě sám nájemce nebydlel;
- Vedle výpovědní důvodu, kdy pronajímatel potřebuje nutně využít byt sám pro sebe a utrpěl by nerealizováním práva výpovědi větší škodu, než nájemce skončením nájemní smlouvy, byly přidány výpovědní důvody pro případy, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe, anebo pro své vdané nebo ženaté děti. Nezkoumá se zde již výše škody, ale je zapotřebí nájemci opatřit byt, který soud uzná za dostatečný;
- A nově byl též přidán výpovědní důvod pro situaci, kdy nájemce přiznal majetek dle uvedených právních předpisů alespoň výši 2 000 000,- Kč⁵⁹ a zároveň není vlastníkem domu v těžce obci alespoň o stejném počtu místností, kolik jich má pronajato.

Výčet výpovědních důvodů je opět demonstrativní. I nadále zůstává úprava možnosti odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy jako dle předchozího zákona. Pravidla pro soudní řízení zůstávají též v podstatě totožná.

V oblasti regulace nájemného bytů a i prostor sloužících k podnikání byly stanoveny propracovanější limity pro možnost postupného zvyšování nájemného v průběhu

⁵⁹ Uvedená výše se postupem času v navazující právní úpravě snižovala, např. dle zákona č. 85/1923 Sb. z. a n. činila 1 500 000,- Kč pro fyzické osoby a 20 000 000,- Kč pro právnické osoby, dle zákona č. 48/1925 pak pro fyzické osoby 1 000 000,- Kč a pro právnické osoby 15 000 000,- Kč.

nadcházejících let, a to v rozpětí 10 % až 60 % (základního) nájemného smluveného po 1. 8. 1914, kdy se zohledňovala velikost bytu či den vzniku nájemního vztahu. Nad uvedené limity bylo možné jednostranně zvýšit nájemné jen z důvodů uvedených v předmětném zákoně a se souhlasem soudu. Nájemní úřady byly zrušeny. Postoupení nájemních smluv za úplaty bylo i nadále zakázáno.

Nově se objevuje ustanovení upravující přechod nájmu bytu. Jde o případ trvalého nebo dočasného opuštění společné domácnosti, kterou sdílel se svou rodinou, nájemcem, jehož následkem přechází práva a povinnosti nájemce na příslušníky jeho rodiny, neprohlásí-li tito do jednoho týdne, že nechtějí v nájemním poměru pokračovat.

3.2.4 *Zákony č. 85/1923 a 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků*

Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., byl nahrazen navazujícím zákonem č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který nabyl účinnosti dne 1. 5. 1923. Z výjimek působnosti tohoto zákona vypadla minulou právní úpravou vložená výjimka týkající se místnosti najaté k provozování živnosti v lázeňských místech, a na místo ní byla vložena nová výjimka týkající se všech nájemních a pachtovních smluv uvedených v ustanovení § 1 zákona č. 88/1922 Sb. z. a n., o výpovědi smluv nájemních a pachtovních, týkajících se některého ze statků a majetku, případných podle mírových smluv československému státu, nebo majících za předmět těžbu užitků některého ze statků a majetku takového.⁶⁰

Nad rámec dosavadní právní úpravy, kterou tento zákon přejal, přinesl též doplnění demonstrativního výčtu výpovědních důvodů pronajímatele o následující výpovědní důvody:

- Vyhoštění z Československa;
- Vícero dostatečných bytů nájemce, nebo člena jeho domácnosti v obci, pokud nájemce nepotřebuje byt pro výkon svého povolání;
- Užívání bytu nájemcem bytu k jiným účelům než k bydlení bez úředního povolení;⁶¹

⁶⁰ Viz ustanovení § 1 zákona č. 88/1922 Sb. z. a n., o výpovědi smluv nájemních a pachtovních, týkajících se některého ze statků a majetku, případných podle mírových smluv československému státu, nebo majících za předmět těžbu užitků některého ze statků a majetku takového: „*Smlouvy nájemní a pachtovní, týkající se některého ze statků a majetku případných podle mírových smluv československému státu, nebo majících za předmět těžbu užitků některého ze statků a majetku takového, které byly uzavřeny dřívějším oprávněným před účinností zákona ze dne 12. srpna 1921, č. 354 Sb. z. a n., mohou býti státem československým zrušeny výpovědí aspoň 3měsíční, pokud nelze tak učiniti dle platných předpisů bez výpovědi.*“

⁶¹ Viz ustanovení § 4 zákona č. 225/1922 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče: „*Používati bytů nebo jejich částí k jiným účelům než k bydlení jest dovoleno jen s úředním povolením. Povolení může býti uděleno jen z důležitých příčin, zejména jde-li o použití místností k účelu veřejnému, pro který není možno opatřiti místností jiných. Mimo to může býti povolení uděleno jen, není-li v obci nedostatek bytů anebo opatří-li žadatel náhradní místnosti k obývání způsobilé.*“

- Ztráta živnostenského oprávnění nájemce k provozování živnosti; Z tohoto důvodu bylo možné vypovědět nájemní smlouvu jen v části předmětu nájmu týkajícího se místností užívaných k provozování živnosti, které nebyly částí bytu.

Co se týká povinnosti pronajímatel zajistit nájemci náhradní byt v situacích předvídaných uvedeným zákonem, bylo nově stanoveno, že při posuzování dostatečnosti náhradního bytu nezáleží na vlastnostech bytu stávajícího. Mohlo se tedy jednat i o byt menší, méně zařízený, a i přesto mohl splňovat kritérium dostatečnosti náhradního bytu. I přes značnou obecnost popisované právní úpravy lze již z uvedeného celkem zřetelně dovozovat podstatu institutu náhradního bytu, jak ji známe z pozdější právní úpravy.

V oblasti regulace nájemného bylo nově možné u vybraného okruhu movitějších osob⁶² navýšit nájemné až na úroveň 120 % (základního) nájemného smluveného po 1. 8. 1914. V ostatním zůstal princip regulace nájemného v podstatě totožný jako dle předcházející právní úpravy.

Dále byl rozšířen okruh skutečností, při kterých docházelo k přechodu nájmu, a to o případ smrti nájemce. Po jeho smrti vstupují na jeho místo, do pozice nájemce, jeho dědicové bez vlastního bytu, kteří bydleli v bytě nájemce v době jeho smrti.

Ve zkratce lze zmínit i zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, jež nahradil zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., s účinností od 1. 5. 1924. Tento zákon byl ve všech oblastech obdobou nahrazovaného zákona. Za zmínku snad stojí jen úprava působnosti, kdy do právní úpravy uvedené v zákoně č. 85/1923 Sb. z. a n., byly přidány další dvě výjimky.

První se vztahovala na části bytů pronajatých po účinnosti uvedeného zákona v obcích s méně než 2 000 obyvateli a druhá na byty skládající se (mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné) ze 4 nebo více obytných místností, pronajatých po účinnosti uvedeného zákona, s výjimkou bytů zajištěných podle ustanovení § 13 zákona 225/1922 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče.⁶³

⁶² Dle výše daně z příjmu. Finanční úřady měly povinnost poskytnout soudům na vyžádání součinnost.

⁶³ Viz ustanovení § 13 zákona 225/1922 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče: „*Uprázdnil-li se byt, obývaný v den vyhlášení tohoto zákona státním zaměstnancem, tím, že zaměstnanec byl služebně přeložen do jiné obce, smí býti pronajat jen státnímu zaměstnanci, kterého úřad označí, bylo-li vlastníku domu nebo jeho zástupci dříve, než obdržel výpověď z bytu, dodáno rozhodnutí úřadu, kterým byt se zajišťuje pro státního zaměstnance. [...] Totéž, co o státních zaměstnancích, platí také o zaměstnancích železnic, sloužících veřejné dopravě mimo zaměstnance drah pouličních. Řízení spojené se zajištěním bytů státních a železničních zaměstnanců, budiž upraveno nařízením.*“

3.2.5 *Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků*

V pořadí dalším zákonem o ochraně nájemníků byl zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, jenž nabyl účinnosti dne 1. 4. 1925. Z jeho působnosti byly vyňaty nově i domy, které byly od 1. 11. 1918 ve vlastnictví osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu, země nebo sociálně pojišťovacího ústavu.^{64 65}

Za zmínku též stojí dílčí změny v oblasti demonstrativního výčtu výpovědních důvodů pronajímatele, a to následující:

- Výpovědní důvod pro spáchání trestného činu na pronajímateli byl rozšířen i na manželku pronajímatele žijící s ním v bytě, jakož i na obyvatele domu;
 - Výpovědní důvod spočívající ve vyhoštění z Československa byl doplněn i o vyhoštění z obce, ve které se byt nachází;
 - Přidán byl výpovědní důvod pro případy, kdy má nájemce jiný dostatečný byt v obci a nepotřebuje byt pro výkon svého povolání, anebo nebydlí v bytě trvale, protože má přiměřený byt jinde;
 - U výpovědi prostor sloužících k podnikání bylo k důvodu ztráty živnostenského oprávnění přidáno i odsouzení pro lichvu nebo pro některý z úpadkových trestných činů;
 - Obdobně, jako u výpovědního důvodu týkajícího se přestavby domu, byla i u důvodů týkajících se potřeby bytu pro pronajímatele, jeho děti, či zaměstnance, stanovena lhůta pro využití bytu, ke kterému byla schválena výpověď, a to v délce 4 týdnů.⁶⁶
- V případě prodlení byl pronajímatel povinen byt, nebo jinou místnost, znovu pronajmout a uhradit vzniklou škodu.

3.2.6 *Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků*

Konečně posledním v řadě zákonů na ochranu nájemníků byl zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, který nabyl účinnosti dne 1. 4. 1928. Nahrazen byl až 1. 1. 1951, kdy

⁶⁴ V případě domů osady, obce, okresu, župy, zemského župního svazu nebo země, bylo možno nájem vypovědět jen na základě usnesení místního zastupitelstva u osady, obecního zastupitelstva u obce, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru, zemského svazového výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise).

⁶⁵ K tomuto výčtu bylo dalším zákonem č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, přidáno i stavební sdružení, které bylo ministerstvem sociální péče uznáno za obecně prospěšné.

⁶⁶ Do této lhůty se nepočítala doba potřebná k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato do 14 dní po vyklizení bytu nájemcem.

vstoupil v účinnost zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád). Z působnosti zákona na ochranu nájemníků byly od 1. 10. 1928 nově vyňaty i byty movitějších nájemců.

Dalo by se uvést, že za 10 let vývoje této právní úpravy došlo ruku v ruce se stabilizací trhu s byty i k ustálení této právní úpravy bytové politiky. Uvedený poslední zákon o ochraně nájemníků již neobsahoval žádné změny zásadnějšího charakteru, o kterých by bylo nutné v této práci pojednat.

Za zmínku stojí snad jen prováděcí předpis, vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n., „o pojmu náhradního bytu v § 1, odst. 2, zákona ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků“, které prvně podrobněji definovalo pojem náhradního bytu pro jednotlivé výpovědní důvody pronajímatele uvedené v zákoně o ochraně nájemníků.

3.3 Právní úprava v období Protektorátu Čechy a Morava

Právní úprava nájmu bytu v období od 15. 3. 1939 do 9. 5. 1945, tj. v období okupace Česko-Slovenska⁶⁷ nacistickým Německem, byla poznamenána zejména probíhajícím světovým válečným konfliktem, nacistickou ideologií, a v neposlední řadě též migrací způsobenou odsuny československého obyvatelstva z pohraničí.⁶⁸

Na základě výnosu Vůdce a říšského kancléře č. 75/1939 Sb. z. a n. ze dne 16. 3. 1939, o Protektorátu Čechy a Morava, platily na území protektorátu souběžně dříve přijaté československé právní předpisy,⁶⁹ dále říšskoněmecké právní předpisy a právní předpisy protektorátní.

Po odstoupení pohraničních území v důsledku přijetí Mnichovské dohody byla velká část obyvatel, kteří se nehlásili k německé národnosti, nucena opustit své domovy a odstěhovat se na zbylé území Československa.⁷⁰ To vedlo k neúměrnému zvýšení poptávky po bydlení zejména ve větších městech, kam přicházela většina migrantů s vidinou lepšího pracovního uplatnění. To vedlo ke zvýšení nájemného a spekulacím ze strany pronajímatelů.

Na tuto situaci bylo nutno reagovat. V tomto kontextu prvním právním předpisem přijatým ještě před okupací, bylo vládní nařízení č. 211/1938 Sb. z. a n., jímž se vydávají

⁶⁷ Resp. území Čech, Moravy a části Slezska po odtržení pohraničních území v důsledku Mnichova a bez Slovenska, které v té době bylo na základě ústavního zákona č. 299/1938 Sb., o autonomii Slovenské krajiny, již autonomní částí republiky.

⁶⁸ Srov. SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003, s. 29. ISBN 80-85889-53-6.

⁶⁹ Pokud splňovaly podmínku, že „neodporují smyslu převzetí ochrany Německou říší“.

⁷⁰ Srov. GEBHART, Jan a KUKLÍK, Jan. *Velké dějiny země Koruny české XV.a*. Litomyšl: Paseka, 2006, str. 32. ISBN 80-7185-582-0.

zvláštní ustanovení o odkladu exekučního vyklizení bytu, ze dne 3. 10. 1938, vydaným na základě zmocnění zákonem č. 131/1936 Sb. z. a n., o obraně státu. Tímto nařízením bylo soudům uloženo odkládat exekuci vyklizením bytu proti vymezeným osobám (vojáci v činné službě v době branné pohotovosti státu, domovníci a zaměstnanci užívající bezplatně služební byt), kterým by v důsledku tohoto vyklizení mohla vzniknout újma. Účelem bylo zejména zabránit situaci, aby vojáci konající v době branné pohotovosti státu činnou službu a osoby konající obdobnou službu byli vystěhováni z bytu v době, kdy se ve svém bydlišti nezdržovali. U ostatních osob šlo o sociální aspekt. Tyto osoby byly často nemajetné a v konkurenci s majetnějšími migranty by si nové bydlení našly jen obtížně.

Dalším právním předpisem ze stejné doby bylo vládní nařízení č. 228/1938 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, ze dne 12. 10. 1938, které mělo za cíl zabránit poklesu počtu bytů a obyvatelných místností v důsledku jejich spojování či přeměňování na nebytové prostory ve vybraných obcích. Okresní úřady měly možnost přikázat pronajímatelům, aby své volné byty nebo obyvatelné místnosti pronajali osobám uvedeným v tomto nařízení (mj. migrantům). Okresní úřady také dohlížely na to, aby v uvedených obcích nedocházelo k předražování nájemného. Za takové jednání mohl okresní úřad uložit pronajímateli dokonce trest ve formě vězení v délce trvání až 6 měsíců.

Co se týká stávajícího zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, jeho platnost byla nejdříve prodloužena vládními nařízeními č. 177/1940 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, a č. 63/1941 Sb. z. a n., kterým se mění vládní nařízení ze dne 18. března 1940, č. 177 Sb., a následně byl tento zákon nepřímo novelizován vládními nařízeními č. 248/1941 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků proti výpovědi, a č. 79/1944 Sb. z. a n., kterým se doplňuje zákon o ochraně nájemníků.

Další právní úpravu týkající se nájmu bytu obsahovalo vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jímž se usměrňuje bytový trh, ze dne 20. 4. 1943, které mimo jiné zakazovalo spojování bytů, nebo nájem více než jednoho bytu v obci. Vlastníkům bytů byla stanovena ohlašovací povinnost týkající se volných a přechodně užívaných bytů.

Okresní úřad mohl ukončit nájemní smlouvu v případech, kdy byl nájemce nebo jiný uživatel bytu odsouzen řádným nebo mimořádným soudem pro činnost nepřátelskou Říši k trestu smrti nebo k trestu odnětí svobody delšímu 2 let.

Obec mohla ukončit nájemní smlouvu, pokud byl byt užíván pouze přechodně, nebo v případě, kdy jeho uživatel měl byt další. Obce následně mohly do takovýchto bytů, jakož i do bytů nadměrných velikostí, přikázat jimi určené nájemce.

Vládním nařízením č. 166/1944 Sb. z. a n., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi, ze dne 3. 8. 1944, byl při ministerstvu vnitra zřízen centralizovaný úřad pro hospodaření obytnými místnostmi, v jehož působnosti bylo hospodaření se všemi místnostmi užívaných k bydlení na území protektorátu.

Smutnou kapitolou byly právní předpisy⁷¹ perzekuuující židovské obyvatelstvo, a to nejenom na území protektorátu. Takovýmto „právním předpisem“ bylo i nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě RP14/39 ze dne 21. 6. 1939 o židovském majetku, jímž bylo mimo jiné zakázáno Židům najímání nemovitostí. Navazujícím nařízením RP 19/40 ze dne 7. 10. 1940 byl stanoven postup při uzavírání nových smluv pro byty pronajaté dříve Židům, které mohly být nově uzavírány pouze se souhlasem Ústředny pro židovské vystěhovalectví.

Lze uzavřít, že v protektorátu rozhodovali okupanti, kteří „převzali ochranu“ protektorátní příslušníků, jež pokládali za obyvatele druhé kategorie. Lidská práva protektorátních příslušníků byla značně porušována, neměli žádná politická práva, prakticky mohli být pouze subjekty občanskoprávních vztahů,⁷² a to jen v limitech příkladmo nastíněných výše.

4 Právní úprava nájmu v období od 1945 do 1964

4.1 Občanský zákoník 1950

Po druhé světové válce byla situace týkající se nájemního bydlení do jisté míry podobná té před 30 lety. Poptávka po bydlení mnohonásobně převyšovala nabídku. Bytový fond byl snad ještě v horším stavu než po první světové válce.⁷³

Základem poválečného vývoje se stal ústavní dekret prezidenta republiky ze dne 3. 8. 1944, č. 11 Úř. věst. čsl., o obnovení právního pořádku, který byl následně publikován ve sbírce zákonů vyhláškou 30/1945 Sb., jenž anuloval ústavní a jiné právní předpisy vydané po

⁷¹ Zde ovšem mimo téma této práce lze polemizovat s tím, zda lze vůbec hovořit o právních předpisech, a to s ohledem k Radbruchově formuli: „*Konflikt mezi spravedlností a právní jistotou patrně lze řešit jen tak, že pozitivní právo, zajišťované předpisy a mocí, má přednost i tehdy, pokud je obsahově nespravedlivé a neúčelné, vyjma toho, jestliže rozpor mezi pozitivním zákonem a spravedlností dosáhne tak nesnesitelné míry, že zákon musí jako nespravedlivé právo ustoupit spravedlnosti.*“ RADBRUCH, G.: *Gesetzliches Unrecht und übergesetzliches Recht*. Berlin: Berliner Wissenschafts-Verlag, 1946. Citace převzata z HOLLÄNDER, Pavel. *Filosofie práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, str. 19. 2006. ISBN 80-86898-96-2.

⁷² Srov. MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003, s. 479. ISBN 80-7201-433-1.

⁷³ Srov. SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003, s. 29. ISBN 80-85889-53-6.

30. 9. 1938 až do skončení tzv. doby nesvobody, jelikož nebyly vydány ze svobodné vůle československého lidu.⁷⁴ Tím došlo k obnově předválečného právního stavu na našem území.

Období prvních několika let po válce bylo charakterizováno postupným návratem k předválečným demokratickým principům. Zvrat v tomto snažení však přinesl „komunistický puč“, který proběhl mezi 17. a 25. 2. roku 1948, s nímž Československo nastoupilo cestu ke komunistické totalitě a k přechodu do sovětského bloku.

Ideologickým východiskem pro další legislativní vývoj občanského práva, stejně jako pro další odvětví práva, se stala Ústava 9. května,⁷⁵ která nabyla účinnosti dne 9. 6. 1948. Na jejím základě byl zahájen proces výstavby nového právního řádu československé republiky, který měl reflektovat vítězství dělnické třídy a zajistit podmínky pro reformu společnosti ve smyslu ideologických tezí marxismu-leninismu. Formálně byl tento proces tzv. právníké dvouletky zahájen vládním usnesením ze 7. 8. 1948, jímž bylo tehdejšímu ministru spravedlnosti uloženo dokončení příprav zákonných předloh pro rekodifikaci československého právního řádu, a to do 1. 9. 1950. Tím byla nastartována také výstavba nového občanského práva, které mělo svým obsahem odpovídat programovým základům představeným v preambuli i člancích Ústavy 9. května.⁷⁶

Výsledkem právníké dvouletky, jejímž cílem byla diskontinuita vůči stávajícímu právnímu řádu, se v oblasti občanského práva stal nový občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb. („občanský zákoník 1950“, „OZ 1950“), který nahradil od 1. 1. 1951 obecný zákoník občanský.

Zamýšleným cílem občanského zákoníku 1950 bylo narušení tradiční kontinentální civilistické konstrukce s jejími principy a instituty a její nahrazení novým uspořádáním a novými instituty.

I přestože jako koncepční předloha pro občanský zákoník 1950 sloužil ruský občanský zákoník z roku 1922 společně s principy sovětské ústavy z roku 1936,⁷⁷ nakonec byli vybráni kodifikátoři kvůli nedostatku času nuceni vyjít z nerealizovaného předválečného návrhu občanského zákoníku, jakož i spolupracovat s tehdejšími osvědčenými právními experty civilního práva.⁷⁸ To vše se projevilo na finální podobě občanského zákoníku 1950, který si

⁷⁴ Srov. MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003, s. 513 a násl. ISBN 80-7201-433-1.

⁷⁵ Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

⁷⁶ Srov. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 432. ISBN 978-80-210-4844-7.

⁷⁷ Srov. KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 519. ISBN 978-80-7201-741-6.

⁷⁸ Srov. tamtéž.

tak zachoval základní rysy a strukturu civilního kodexu, tradiční smluvní typy, tradiční instituty obligací, věcných práv i obecné části. Nadále bylo zachováno i tradiční právní názvosloví.

Na základě marxistické kritiky přirozených práv, zejména pak majetkové svobody a smluvní volnosti, došlo hlavně v tomto ohledu k řadě zásahů.⁷⁹

V duchu politického programu reformy československého právního řádu byl občanský zákoník 1950 vystavěn na principu kolektivního zájmu nadřazeného nad zájmy jednotlivce, jenž se mimo jiné projevoval v nové konstrukci strukturovaného vlastnictví⁸⁰ s preferencí socialistických forem vlastnictví, zejména pak vlastnictví státního. To odpovídalo cíli komunistické ideologie směřujícímu k odstranění soukromého vlastnictví a jeho nahrazení kolektivními formami vlastnictví.

Smluvní volnost byla prezentována jako jeden ze způsobů, kterého vládnoucí třída zneužívala zejména k vykořisťování pracovní síly a nekontrolovatelnému růstu cen. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku 1950⁸¹ proto zdůrazňovala potřebu regulace smluvní volnosti v souladu s potřebami hospodářského plánování. V tomto duchu byla především zdůrazněna politická úloha občanského zákoníku 1950, z něhož vyplývala zejména jeho výchovná, resp. převýchovná funkce.⁸²

Co se týče právní úpravy nájmu bytu, tak nastíněná pravidla, která omezila smluvní volnost stran, nebyla ani tak pojata do textu zákoníku, jakož do zvláštní právní úpravy, které bude věnován prostor níže v této práci. Nicméně tím se dostáváme k dalšímu rysu nově tvořeného právního řádu té doby, a to jeho oborové partikularizaci. Tradiční pojetí občanského práva bylo vlivem sovětského modelu narušeno postupným odvětvovým drobením. Obsah občanského zákoníku 1950 byl v důsledku toho zredukován v podstatě jen na majetkové právo. Ostatní oblasti tradičního občanského práva začaly být postupně vnímány jako samostatné obory, což mnohdy vedlo k jejich vzájemné izolaci. Jmenujme kupříkladu právo pracovní, rodinné, hospodářské, mezinárodní soukromé, nebo částečně i právo družstevní, atp.⁸³

⁷⁹ Srov. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 435. ISBN 978-80-210-4844-7.

⁸⁰ V rámci právního řádu byly rozlišovány 4 základní formy vlastnictví, a to státní vlastnictví (později socialistické společenské vlastnictví) a družstevní vlastnictví, coby kolektivní formy vlastnictví, a osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví, coby individuální formy vlastnictví.

⁸¹ Vládní návrh občanského zákoníku 1950: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm.

⁸² Srov. tamtéž.

⁸³ Srov. tamtéž.

4.1.1 Právní úprava nájmu dle občanského zákoníku 1950

V důsledku shora nastíněného vývoje došlo k výraznému zhoršení postavení pronajímatele v nájemních právních vztazích, a to jednak v důsledku omezení významu vlastnického práva, resp. soukromého vlastnictví, a také v důsledku realizace bytové politiky, kde rozhodující úlohu hrály zájmy socialistického státu.

Stát nejenže kontroloval užívání bytů, ale v této době především sám byty přiděloval, či ukončoval stávající nájemní vztahy, a to vše bez ohledu na to, zda byl vlastníkem dotčených bytů či nikoliv. Možnost takovýchto masivních zásahů státu do nájemních právních vztahů *de facto* vyloučila v této oblasti právní jistotu.

Právní úprava nájmu bytu byla rozložena do více právních předpisů. Jak bude dále rozvedeno, poměrně přívětivá obecná právní úprava nájmu obsažená v občanském zákoníku 1950 byla zvláštními právními předpisy značně přetvořena.

Občanský zákoník 1950 obsahoval právní úpravu nájemní smlouvy v části čtvrté, hlavě dvanácté, § 387 až § 409. Na rozdíl od obecného zákoníku občanského již zde není rozlišováno mezi pojmy „nájem“ a „pacht“, ale nově dochází k sjednocení obou institutů pod jednotným názvoslovím „nájem“. Ten je v ust. § 387 OZ 1950 definován jako úplatné přenechání věci pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání anebo braní z ní užitků. Jak vidno, tak všechny pojmové znaky nájmu, tj. přenechání (individuálně určené) věci k užívání (u pachtu k požívání, resp. k braní plodů a užitků), úplatnost a dočasnost užívání, jsou zde obsaženy.

4.1.2 Vznik nájmu dle občanského zákoníku 1950

Neformálnost vzniku nájemní smlouvy byla zachována i v občanském zákoníku 1950. Nájemní smlouva obecně mohla být uzavřena jak ústně, tak dokonce i konkludentně. V tomto ohledu tedy k žádné zásadní změně proti úpravě obsažené v obecném zákoníku občanském nedošlo.

To ovšem neplatí v případě zvláštní právní úpravy týkající se nájmu bytu, o které bude pojednáno dále v textu, která upravuje ingerenci státu v rámci vzniku nájemní smlouvy k bytu a omezuje smluvní svobodu pronajímatele při uzavírání nájemních smluv.

4.1.3 Práva a povinnosti z nájmu dle občanského zákoníku 1950

Pronajímatel byl povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, a nebyl-li způsob užívání sjednán, k užívání obvyklému, a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. Drobné opravy a obyčejné náklady spojené s užíváním nese nájemce.⁸⁴

Nájemce byl povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které měl provést pronajímatel, jinak odpovídal za škodu a nemohl požadovat slevu z nájemného, či odstoupit od nájemní smlouvy. Nájemce byl povinen umožnit pronajímateli provedení takovýchto oprav. Nicméně pokud nájemce vynaložil náklady na předmět nájmu, které měl vynaložit pronajímatel, byl nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat jejich náhradu dle ustanovení upravujících jednatelství bez příkazu.⁸⁵ Svůj nárok byl nájemce povinen uplatnit u pronajímatele v prekluzivní lhůtě 30 dnů po vrácení předmětu nájmu pronajímateli.

Nájemce byl oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou, a pokud ta způsob užívání nevymezuje, tak přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Obdobně bylo posuzováno, zda nájemce byl povinen předmět nájmu užívat a v jakém rozsahu.

Nájemce byl oprávněn, nebylo-li to smluvně mezi stranami vyloučeno, dávat předmět nájmu do podnájmu. Porušil-li nájemce takovýto smluvní zákaz, byl pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit.

Nebylo-li smluveno jinak,⁸⁶ bylo nájemné z pozemků zemědělských nebo lesních placeno pololetně pozadu k 1. 4. a 1. 10., a u ostatních nájmu měsíčně předem.

K zajištění nájemného měl pronajímatel nemovitě věci zástavní právo ke všem vneseným movitým věcem, které byly na pronajaté věci a náleželi nájemci nebo osobám, které s ním žili ve společné domácnosti jako členové jeho rodiny, ledaže se jednalo o věci vyloučené z exekuce.

⁸⁴ Např. i náklady spojené s příjmem televizního a rozhlasového vysílání. K tomuto viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 1956, sp. zn. Plz 4/56: „[...] usneslo se plenum nejvyššího soudu podle § 26 zák. č. 66/1952 Sb. o org. soudů na těchto směrnících: 1. Rozsah nájemcova oprávnění užívat najaté věci přiměřeně povaze a určení věci nutno vykládat tak, že zásadně je v něm zahrnut i nárok na to, aby si nájemce zřídil venkovní anténu nejen pro rozhlas, ale i pro televizi. 2. Pronajímatel není povinen uvést dům do takového stavu, aby nájemce si mohl takovou anténu na domě umístit, ani není povinen jej v takovém stavu udržovat. 3. Zřízení a udržování antény se děje na náklady nájemcovy. 4. Pronajímateli nenáleží zvláštní náhrada za to, že nájemce používá venkovní antény. Všechny tyto zásady platí jen, nebylo-li ujednáno něco jiného.“

⁸⁵ Srov. ustanovení § 443 a násl. OZ 1950.

⁸⁶ „Nájemné z bytů platí se měsíčně pozadu, a to nejpozději pátého dne měsíce následujícího. Ujednání o jiném placení nájemného jsou neplatná.“ viz ustanovení § 1 odst. 1 vládního nařízení č. 82/1953 Sb., kterým se zvyhodňuje placení nájemného.

Dle rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 3. 12. 1952, sp. zn. 22 Ok 454/52, samotné vlastnické právo osob, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti jako členové rodiny, k věcem, jež byly v pronajatém bytě zabaveny v exekuci k vydobytí nájemného, není právem, které nepřipouští výkon exekuce.

Takovéto zástavní právo však zaniklo v případě, kdy nájemce odstranil zástavním právem postižené věci dříve, než byly „zájemně“ popsány, ledaže byly odstraněny na základě úředního příkazu a pronajímatel ohlásil svá práva u soudu do 8 dnů po výkonu. Stěhoval-li se nájemce nebo odstraňoval-li movité věci z předmětu nájmu, i přestože nájemce dlužil na nájemném, které nebylo zajištěné jinak, mohl pronajímatel tyto věci zadržet na vlastní nebezpečí, musel však následně do 8 dnů požádat o provedení „zájemného popsání“ nebo tyto věci vydat.

Účelem „zájemného popsání“ bylo jednak zachytit do protokolu předměty podléhající zástavnímu právu, a také jednak zabránit zániku zákonného zástavního práva v případě, že by věci stížené zákonným zástavním právem byly z předmětu nájmu odneseny.⁸⁷

Nájemce nebyl povinen platit nájemné v případě, kdy nastala mimořádná událost nebo kdy v důsledku jím nezaviněné vady nemohl předmět nájmu užívat smluveným způsobem, resp. přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu, anebo nemohl-li z uvedených příčin v případech nájmu zemědělských nebo lesních pozemků dosáhnout žádného výnosu.

Mohl-li nájemce užívat předmět nájmu jen omezeně, anebo jestliže v případě nájmu zemědělských nebo lesních pozemků užitky z takovýchto pozemků klesly v důsledku mimořádné události pod polovinu obvyklého výnosu, měl nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Avšak nemohl-li nájemce užívat předmět nájmu jen pro překážku, která se vyskytla na jeho straně, neměl nárok na prominutí ani na slevu z nájemného. Pronajímatel si však musel započíst náklad, který ušetřil, jakož i cenu výhody, kterou měl z toho, že nájemce předmět nájmu neužíval, anebo z toho, že byl předmět nájmu užíván jiným než smluveným způsobem.

Pokud měl nájemce v úmyslu domáhat se prominutí nebo slevy z nájemného, musel pronajímateli bez zbytečného odkladu ohlásit událost, která zakládala jeho nárok, jinak nárok zanikl. Takového nároku na prominutí nebo na slevu z nájemného se nájemce nemohl předem vzdát.

⁸⁷ Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 18. 9. 1952, sp. zn. 9 Ok 212/52.

4.1.4 Zánik nájmu dle občanského zákoníku 1950

Obecná právní úprava nájmu obsažená v ustanoveních § 398 až § 409 OZ 1950 upravovala následující způsoby ukončení nájemního vztahu. Na nájem bytu se použila zvláštní právní úprava uvedená v zákoně č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád, o které bude pojednáno níže.

Prvním takovýmto způsobem bylo uplynutí času. Tj., nájem skončil uplynutím doby, na kterou byl sjednán, přičemž právní úprava počítala i s možností obnovy nájmu. Užíval-li totiž nájemce předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu a pronajímatel do 15 dnů proti tomu nezakročil u soudu,⁸⁸ obnovila se nájemní smlouva za původně sjednaných podmínek. Tedy opět na původně sjednanou dobu. Výjimka byla u nájmu sjednaných na dobu delší než jeden rok. V takovýchto se nájem obnovil vždy na dobu jednoho roku. Nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou však obnoven uvedeným způsobem býti nemohl.⁸⁹

Nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou bylo možné ukončit výpovědí. Nájem zemědělských nebo lesních pozemků bylo možné vypovědět ke dni 1. 10. příslušného roku s výpovědní dobou nejméně půl roku; u nájmu jiných nemovitostí s výpovědní dobou čtvrtletní, nejpozději patnáctého dne měsíce ledna, dubna, července a října, a to ke konci příslušného kalendářního čtvrtletí, a u věcí movitých kdykoliv s měsíční výpovědní dobou.

Dalším jednostranným způsobem ukončení nájemní vztahu bylo vedle výpovědi také odstoupení. Nájemce mohl odstoupit od nájemní smlouvy kdykoli, když se předmět nájmu ocitl bez zavinění nájemce ve stavu nezpůsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, a to ať už při samotném předání, tak kdykoliv za trvání nájmu, případně když byla nájemci odňata taková část předmětu nájmu, že tím byl zmařen účel smlouvy. Byly-li místnosti pronajaté k bydlení nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví škodlivé, měl nájemce právo odstoupit od nájemní smlouvy i tehdy, pokud o takovémto stavu při uzavření smlouvy věděl. Obecně platilo, že práva na odstoupení od nájemní smlouvy se nájemce nemohl předem vzdát.

Pronajímatel mohl od nájemní smlouvy odstoupit v případech, když přes upozornění pronajímatele byl předmět nájmu užíván tak, že pronajímateli tím vznikala značná škoda, nebo když nájemce přes upozornění pronajímatele nezaplatil dlužné nájemné ani do splatnosti

⁸⁸ Tj. nenavrlh u soudu vydání „rozkazu“ odpůrci, aby odevzdal nebo převzal předmět nájmu, anebo aby do 15 dnů od doručení rozkazu podal odpor u soudu. K tomuto srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 1954, sp. zn. Cz 42/54.

⁸⁹ K tomuto viz tamtéž: „*Nájom dojednaný na neurčitý čas však nemôže byť obnovovaný v zmysle § 398 o. z., ako to zaiste plynie aj z povahy takéhoto nájmu.*“

dalšího nájemného, a byla-li tato doba kratší než 3 měsíce, tak do 3 měsíců, nebo když vzhledem k úřednímu příkazu musel být předmět nájmu vyklizen. Nájemní smlouva zanikla *ex lege* v důsledku zničení předmětu nájmu.

V posledních 3 měsících před skončením nájmu, resp. po podané výpovědi, byl nájemce nemovité věci povinen, nebylo-li ujednáno jinak, umožnit její prohlídku potencionálním nájemcem za účasti pronajímatele, případně jeho zástupce, aniž by tím byl nepřiměřeně obtěžován.

Po skončení nájmu byl nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Byl-li předmět nájmu poškozen nebo zneužíváním opotřeben, odpovídal nájemce i za zaviněné jednání osob, které byly součástí jeho domácnosti případně jeho podnikání.⁹⁰ Náhrady se bylo možné domáhat jen v prekluzivní lhůtě 6 měsíců po vrácení předmětu nájmu.

4.1.5 *Navazující obecná procesněprávní úprava (nechráněné nájmy)*

Procesní úpravu týkající se jak obecné právní úpravy nájmu, označených jako „nechráněné“ nájmy, tak i nájmu bytů, označených jako „chráněné“ nájmy, obsahoval ve své části druhé, hlavě deváté, zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1950, kdy nahradil do té doby účinný zákon. č. 113/1895 z.ř. o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní).

Pro všechna soudní řízení týkající se nájmu byl příslušným soud, v jehož obvodu se nacházel předmět nájmu. Účastníky byly nájemce a pronajímatel.

Z přechodí právní úpravy byl převzat koncept soudní a mimosoudní výpovědi nájmu. Soudní výpověď musela obsahovat zejména označení předmětu nájmu a dobu, kdy měla nájemní smlouva skončit. Následně soud společně se soudní výpovědí doručil vypovídané straně „rozkaz“, aby předmět nájmu v době v něm určené odevzdala, resp. převzala, anebo aby do 15 dnů ode dne doručení výpovědi podala odpor⁹¹ u soudu, který rozkaz vydal. Odpor nemusel být odůvodněn.

Odpor u příslušného soudu mohla vypovídaná strana podat také proti mimosoudní výpovědi, a to ve stejné lhůtě, tj. do 15 dnů po obdržení výpovědi. Nicméně nepodání odporu nemělo tak fatální následky jako v případě soudní výpovědi. Pokud se totiž v uvedené lhůtě

⁹⁰ „Osobou náležející k podnikání nájemce může být i ten, kdo třeba jen nahodile provádí úkony sloužící k podnikání nájemce.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 1955, sp. zn. Cz 532/55.

⁹¹ Zde tedy došlo k terminologické změně, kdy se obrana vypovídané strany, jež mohla být uplatněna v tomto případě, nově namísto „námitek“ nazývá „odporem“.

nestalo nic, musela se strana vypovídající obrátit na příslušný soud s žalobou na odevzdání nebo převzetí předmětu nájmu, jejímž základem byla mimosoudní výpověď. Tu mohla podat i před uplynutím výpovědní doby. V rámci navazujícího nalézacího řízení se vypovídající strana mohla bránit, i když předtím včas nepodala proti předmětné výpovědi odpor.⁹²

U nájemních smluv, které zanikaly uplynutím doby, mohla každá ze smluvních stran za účelem vyloučení obnovení nájmu před uplynutím, nejpozději však do 15 dnů po uplynutí, doby nájmu, podat návrh soudu, aby vydal ve smyslu ust. § 375 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád) rozkaz druhé straně, aby odevzdala nebo převzala předmět nájmu, anebo aby do 15 dnů od jeho doručení podala odpor u soudu, který vydal rozkaz. Ani tento odpor nebylo třeba odůvodňovat.

Po včasné podání odporu v kterémkoliv z uvedených případů nařídil soud ve věci ústní jednání. Jednalo se o zvláštní druh soudního řízení.⁹³ Účastník, který dal výpověď nebo podal návrh, aby předmět nájmu byl vrácen nebo převzat, byl v řízení považován za žalobce. Soud ve svém rozsudku určil, zda se výpověď, resp. rozkaz vydaný podle ust. § 375 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ponechává v platnosti nebo se zrušuje, jakož i zda a kdy je žalovaný povinen předmět nájmu odevzdat nebo převzít.

Proti soudním rozkazům k odevzdání nebo převzetí předmětu nájmu, které jsou vydány na základě soudní výpovědi nebo na návrh dle ust. § 375 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), nebyl připuštěn jiný opravný prostředek než odpor.

Soudní výpovědi a rozkazy podle ust. § 375 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), proti nimž nebyl podán odpor, jakož i pravomocné rozsudky a schválené soudní smíry v těchto věcech, jakož i ve věcech týkajících žalob na odevzdání předmětu nájmu a na zrušení nebo vyslovení zániku nájemní smlouvy, pozbyly své účinnosti (s výjimkou výroku o náhradě nákladů), jestliže nebyla navržena jejich exekuce do 15 dnů po marném uplynutí lhůty k úplnému vyklizení nebo převzetí předmětu

⁹² K významu odporu u mimosoudních výpovědí srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 1956, sp. zn. Cz 227/56: „V daném případě se žalovaný cítil výpovědí poškozen ve svých právech, a proto užil obrany poskytnuté mu zákonem. Nelze mu bránit, aby podáním námitek [sic!] získal možnost nabýt jistoty, že nebude vystěhován, a aby nemusel vyčkávat se svou obranou až do případného sporu o vyklizení.“

⁹³ Srov. ustanovení § 404 a násl. zákona č. 142/1950, o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád).

nájmu, a nabyla-li tato rozhodnutím právní moci, nebo byly-li soudní smíry schváleny až po uplynutí této doby, do 15 dnů po právní moci.⁹⁴

4.1.6 Navazující zvláštní procesněprávní úprava (chráněné nájemy)

Vedle obecné právní úpravy týkající se „nechráněných“ nájmů obsahoval zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád) v části druhé, hlavě deváté, dále druhém též právní úpravu „chráněných“ nájmů.

Mezi chráněné nájemy dle tohoto zákona patřily nájemy bytů, částí bytů a jiných místností,⁹⁵ vyjma nájmů hostinských pokojů v ubytovacích podnicích a pokojů v internátech, či ve studentských kolejích. Dále též i podnájemní smlouvy o bytech (jejich částech), či nájemy pokojů v budovách svobodáren, nebo částí bytu vlastníka domu, za podmínky, že podnájemce, resp. nájemce, místnosti převážně zařídil, nebo v nich vede se svou rodinou samostatnou domácnost.

Charakteristickým znakem uvedené úpravy byla její absolutní kogentnost výslovně stanovená v ust. § 383 zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád).

Dle uvedené úpravy mohl pronajímatel ukončit nájemní poměr, nedošlo-li mezi ním a nájemcem k dohodě, pouze s přivolením soudu, nebo soudním smírem uzavřeným v řízení o chráněných nájmech upraveným v druhém dílu deváté hlavy druhé části zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád).⁹⁶ Jakýkoli jiný způsob zrušení nájemního poměru pronajímatelem byl absolutně neplatný. K neplatnosti nedovoleného ukončení nájemního poměru pronajímatelem tedy soud přihlížel z úřední povinnosti, a to v každé fázi soudního řízení, tj. i v řízení exekucním.

⁹⁴ „Toto výjimečné ustanovení platí jen tam, kde jde o vyklizení nebo převzetí předmětů nájmu a má za účel zabránit nepříznivým následkům vznikajícím z nejistoty o tom, zda se nepokračuje v nájemním poměru mlčky a zda se nájemní poměr neobnovuje.“ viz rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. 9. 1952, sp. zn. 6 Ok 199/52.

⁹⁵ K pojmu „jiné místnosti“ viz rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 15. 6. 1954, sp. zn. 10 Co 160/54: „[...] pod pojem jiných místností nutno zahrnout místnosti živnostenské (provozovny), garáže, sklepy a půdy, jak je zřejmo z důvodové zprávy, nelze ale ochranu rozšiřovat na kabiny [na koupališti], které svou povahou a účelem, jemuž mají sloužit, se blíží k oněm předmětům nájmu, na něž se ochrana nevztahuje“, nebo viz rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. 3. 1955, sp. zn. 6 Co 208/55: „Jinými místnostmi ve smyslu § 382 odst. 1 o. s. ř. dlužno rozumět uzavřené a kryté prostory, kterých se užívá nebo které jsou určeny k bydlení nebo k jiným účelům nežli zemědělským. Stodola a otevřená kůlna určená k uskladnění hospodářských strojů a nářadí jsou jinými místnostmi ve smyslu § 382 o. s. ř., užívá-li se jich již po řadu let nikoli k účelům zemědělským, nýbrž jako skladiště při provozu truhlářství“.

⁹⁶ K tomuto viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 1956, sp. zn. Cz 471/56: „Smírem sjednaným podle § 40 o. s. ř. nemohou účastníci ukončit chráněný nájemní poměr. Mohou tak učinit jen smírem sjednaným v řízení podle druhého dílu deváté hlavy druhé části občanského soudního řádu.“

Soud uděloval pronajímateli přivolení buď k výpovědi, byl-li pro to dán důležitý důvod, nebo ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi, byl-li pro to shledán zvlášť naléhavý důvod.

Uvedené důvody, tj. jak ty důležité, tak ty zvlášť naléhavé, byly vymezeny v prováděcím nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb. o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmů nebo k jejich zrušení bez výpovědi.

Výčet důvodů zvlášť naléhavých, na základě kterých mohl pronajímatel žádat soud o přivolení ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi, byl taxativní.⁹⁷ Jednalo se o pouze o následující dva důvody:

- Prvním takovýmto důvodem byla situace, kdy nájemce přes výstrahu užíval, nebo nechal užívat, předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli z toho vznikala značná škoda; a
- Druhým důvodem byla situace, kdy musel být dům dle vykonatelného příkazu příslušného národního výboru jako stavebního úřadu zbourán.

Oba uvedené důvody byly zároveň i důvody důležitými pro podání výpovědi. První výše uvedený patřil do „druhé“ skupiny výpovědních důvodů, jak je rozvedeno níže. A druhý uvedený důvod stál jako výpovědní důvod samostatně.

Naproti tomu výčet důležitých důvodů, tj. těch, na základě kterých mohl pronajímatel žádat soud o přivolení k výpovědi nájemní smlouvy, byl demonstrativní. Přivolení k výpovědi mohl soud dát i z jiných než v nařízení uvedených důvodů, uznal-li je soud obdobně důležitými. A naopak soud nebyl povinen přivolit výpovědi, která se zakládala na naplnění některého z v nařízení uvedeného důvodu, zdál-li se mu návrh nepřiměřený.⁹⁸ Vedle výše uvedených zvlášť naléhavých důvodů obsahoval výčet důležitých důvodů i níže popsané důvody rozdělené do dvou skupin.

První skupinu tvořily důvody zaměřené na níže uvedené potřeby pronajímatele:

- užít byt, jenž byl zřízen při podniku⁹⁹ (národním, komunálním, anebo podniku družstev zapsaných v podnikovém rejstříku) a určeného pro ubytování jeho

⁹⁷ K tomuto viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1954, sp. zn. Cz 103/54: „Zvláště naléhavým důvodem, z něhož lze podle § 385 odst. 2 o. s. ř. žádat o přivolení ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi, je jen důvod, který byl podle § 385 o. s. ř. za takový určen nařízením ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmů nebo k jejich zrušení bez výpovědi.“

⁹⁸ K nepřiměřenosti návrhu na přivolení k výpovědi viz rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 8. 11. 1951, sp. zn. 11 Ok 171/51: „Soud může přivolení k výpovědi odepřít, i když jsou dány skutkové okolnosti, které by jinak mohly založit důležitý výpovědní důvod (§ 385 o. s. ř., nař. ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb.), nejeví-li se vzhledem k okolnostem případu návrh na přivolení k výpovědi přiměřený.“

⁹⁹ K tomuto viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1954, sp. zn. Cz 97/54: „Byty zřízenými při podniku ve smyslu § 1 písm. a) nař. č. 179/1950 Sb. jsou i byty v domě, který je buď od původu určen, nebo alespoň trvale

zaměstnanců, pro ubytování zaměstnance tohoto podniku a stávající nájemce nebyl u takového podniku zaměstnán;

- užívat byt zřízený v budově úřadu, ústavu nebo zařízení státní správy, který byl určen pro ubytování jejich zaměstnanců, pro ubytování zaměstnance takového úřadu, ústavu nebo zařízení státní správy a stávající nájemce nebyl jeho zaměstnancem;
- užívat byt, který byl zřízen v budovách jednotného zemědělského družstva, anebo zemědělského výrobního družstva, pro ubytování člena takového družstva a stávající nájemce nebyl, resp. přestal být, členem takového družstva;
- užívat předmět nájmu umístěný v budovách ve vlastnictví cizího státu pro účely jeho diplomatické mise nebo jeho konzulárního úřadu a zároveň příslušely-li recipročně v takovémto cizím státě Československé republice tytéž výhody;
- provést stavební úpravy předmětu nájmu uvedené v pravomocném příkaze nebo souhlasu příslušného národního výboru jako stavebního úřadu, jež nebylo možné provést bez vyklizení předmětu nájmu;
- nastěhovat se sám do bytu ve svém rodinném domku, nebo užívat takový byt pro své ženaté (vdané) děti, za podmínky, že po uvážení poměrů a veřejného zájmu, zejména zájmu na plnění úkolů jednotného hospodářského plánu, a hospodářských a rodinných poměrů nájemce, aby byl nájem zachován.¹⁰⁰

Úvaha soudu uvedená jako podmínka v posledním z uvedených důvodů, tj. úvaha o obecném (veřejném) zájmu, resp. o tom, zda z pohledu obecného zájmu převažoval oprávněný zájem vypovídajícího účastníka na ukončení nájmu, nad zájmem vypovídajícího na jeho zachování se dle judikatury Nejvyššího soudu¹⁰¹ měla být aplikována obecně ve všech rozhodnutích soudu o přivolení k výpovědi dle ostatních ustanovení citovaného nařízení.

V případech, v nichž důležitým důvodem přivolení k výpovědi byla potřeba pronajímatele, byl pronajímatel povinen použít uvolněný předmět nájmu do 30 dnů od jeho odevzdání k účelu, pro který bylo dáno přivolení soudu, jinak byl povinen vypovězenému nájemci předmět nájmu opětovně pronajmout a zároveň mu nahradit způsobenou škodu.

používán podle svého určení výlučně pro ubytování zaměstnanců podniku, i když netvoří s provozními budovami podniku s místního hlediska jeden celek.“

¹⁰⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 1957, sp. zn. Pls 7/57: „Jestliže vlastník domu byl podle rozhodnutí výkonného orgánu MNV vystěhován z bytu ve svém domě, nedá soud přivolení k výpovědi z důvodu, že vlastník se chce do tohoto nebo jiného bytu ve svém domě nastěhovat, ledaže výkonný orgán MNV, který vydal příkaz k vyklizení, prohlásí, že nemá námitek, aby se vlastník do tohoto bytu nastěhoval.“

¹⁰¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1958, sp. zn. Cz 182/58: „I když tato zásada je výslovně vyjádřena toliko v ustanovení § 1 písm. f) cit. nařízení je obsažena i v ostatních ustanoveních citovaného nařízení toliko s tím rozdílem, že tu není vyjádřena výslovně, avšak skutková podstata těchto ostatních výpovědních důvodů je s řečenou zásadou v naprostém souladu.“

Dále pro tuto první skupinu důvodů platilo, že na návrh nájemce mohl soud po zohlednění hospodářské situace pronajímatele a nájemce uložit pronajímateli povinnost při přivolení k výpovědi¹⁰² uhradit nájemci zcela nebo zčásti stěhovací náklady, odpovídalo-li to slušnosti. Výši stěhovacích nákladů určil soud dle volného uvážení.

Náklady řízení o přivolení k výpovědi z důvodů potřeby pronajímatele, a to jak své, tak i účelně vynaložené nájemcem,¹⁰³ hradil pronajímatel.

Druhou skupinu tvořily důvody založené na níže uvedeném chování nájemce, kdy:

- nájemce nebo osoba, která s ním bydlela, přes upozornění pronajímatele hrubým způsobem porušoval zásady společenského soužití v domě, zejména porušoval hrubě a opětovně pořádek v domě nebo budil v něm svým chováním pohoršení;
- nájemce byl odsouzen pro trestný čin nebo závažnější přestupek spáchaný vůči osobě pronajímatele, jeho zástupce, nebo spoluobyvatelům domu;
- nájemce i přes upomínku nezaplatil nájemné, a to ani v dodatečné lhůtě nejméně v délce trvání 15 dnů od doručení upomínky; Zde se však aplikovalo pravidlo, které bychom po vzoru trestního práva mohli nazvat „účinnou lítostí“, kdy soud mohl odepřít přivolení k výpovědi v případech, kdy nájemce zaplatil dlužné nájemné nejpozději před skončením výpovědního řízení;
- nájemce dal bez vážných důvodů do podnájmu celý byt, nebo jeho část, ale ve zbývajících částech on sám nebo příslušníci jeho rodiny nebydleli.

Soudní řízení o přivolení k výpovědi, nebo ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi, se zahajovalo na pronajímatelův návrh, ve kterém musel být popsán předmět nájmu a též uvedena výpovědní doba, resp. doba, kdy měl být nájemní poměr zrušen bez výpovědi. Návrh bylo třeba doručit nájemci do vlastních rukou.

Novým prvkem byla povinnost soudu před vydáním rozhodnutí ve věci umožnit, resp. dát příležitost, místnímu národnímu výboru, aby se k věci vyjádřil.¹⁰⁴ Jelikož však praxe v tomto ohledu „pokulhávala“,¹⁰⁵ byla na žádost ministerstva spravedlnosti

¹⁰² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1955, sp. zn. Cz 240/55: „*Již ze znění tohoto zákonného ustanovení ("při přivolení k výpovědi") je zřejmo, že rozhodnutí o stěhovacích nákladech má být obsaženo v rozsudku, jímž se dává přivolení k výpovědi. To je také ve shodě se zásadou hospodárnosti i rychlosti řízení, s nimiž by se nesnášelo, kdyby soud měl dodatečně o těchto nákladech rozhodovat odděleně.*“

¹⁰³ K tomuto srov. např. rozhodnutí Krajského soudu v Uherském Hradišti ze dne 16. 10. 1951, sp. zn. 5 Ok 497/51.

¹⁰⁴ „*Toto ustanovení mělo podle důvodové zprávy zaručit, že rozhodování soudů bude v soulase s bytovou politikou národních výborů.*“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 1957, sp. zn. Pls 13/57.

¹⁰⁵ „*Ministerstvo spravedlnosti upozornilo Nejvyšší soud na skutečnost, že v poslední době stále roste počet soudních exekučních titulů ukládajících povinnost k vyklizení bytu, které nelze vykonat pro nedostatek náhradních bytů. Hlavní příčinu [...] je třeba hledat v nedostatečné spolupráci soudů s národními výbory. Platí*

v kontextu nedostatku náhradních bytů přijata dne 20. 12. 1957 „Směrnice pléna Nejvyššího soudu pro postup soudu při vyžadování vyjádření národních výborů v nájemních věcech a pro výklad ustanovení § 1 písm. f) nař. č. 179/1950 Sb. o přivolení k výpovědi z důvodů, že pronajímatel se chce nastěhovat do bytu ve svém rodinném domku, nebo že potřebuje bytu v něm pro své ženaté (vdané) děti.“¹⁰⁶

V uvedené směrnici Nejvyšší soud dovodil, že: „Zákon ukládá soudu, aby před rozhodnutím ve věci dal příležitost národnímu výboru k vyjádření proto, aby byl zaručen soulad soudního rozhodnutí s bytovou politikou národních výborů. Z toho plyne, že soud nemůže rozhodnout o přivolení k výpovědi nebo o zrušení nájmu bez výpovědi dříve, dokud se výkonný orgán národního výboru k věci nevyjádří.“, a uložil soudům povinnost se dotázat místních národních výborů „na rodinné a hospodářské poměry účastníků, popř. i ženatých nebo vdaných dětí, v jejich prospěch se žádá o přivolení k výpovědi, jakož i na třídní profil těchto osob a jejich zapojení v budovatelské úsilí našeho lidu“. Místní národní výbory zase měly povinnost dotazy soudu ve svém odůvodněném vyjádření zodpovědět. Dlužno dodat, že soudy vyjádřeními místních národních výborů pro své rozhodnutí ve věci nebyly vázány, musely „však při tom uvážit i názor místního národního výboru, obsažený v jeho vyjádření a vypořádat se s ním“.¹⁰⁷

Pravomocné přivolení soudu nahrazovalo samotnou výpověď. Soud v něm zároveň určil dobu, kdy nájem skončí, jakož i lhůtu, do kdy má nájemce předmět nájmu vrátit pronajímateli.

Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), obsahoval právní fikci, dle které se na nájemné smlouvy sjednané na dobu určitou hledělo tak, jako by byly sjednány na dobu neurčitou s možností výpovědi ve lhůtách stanovených obecnou právní úpravou, případně zvláštními předpisy. Tím byla *de facto* vyloučena obecná úprava obnovení nájmu obsažená v občanském zákoníku 1950.

Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), obsahoval zvláštní úpravu přechodu nájmu pro případ smrti nájemce bytu. Pokud nájemce bytu zemřel, dnem jeho smrti vstoupili do pozice nájemce na místo něho členové jeho rodiny, kteří v den jeho smrti s ním žili ve společné domácnosti a zároveň neměli vlastní byt, totéž platilo i pro osoby, které s nájemcem žily ve společné domácnosti nejméně jeden rok před jeho smrtí a které pečovaly o společnou domácnost, anebo byly na něj odkázány výživou.

to jak o postupu soudů při vyžadování vyjádření národního výboru podle § 389 odst. 2 o. s. ř. vůbec, tak o rozhodování podle § 1 písm. f) cit. nařízení zvlášť.“ viz tamtéž.

¹⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 1957, sp. zn. Pls 13/57.

¹⁰⁷ Srov. např. rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 23. 8. 1951, sp. zn. 23 Ok 75/51.

Prohlásili však takovéto osoby do jednoho týdne ode dne, co se dozvěděly o smrti nájemce, že odmítají pokračovat v nájmu, platí, že k přechodu nájmu nedošlo. Za členy rodiny byli považováni manžel (manželka), příbuzní v pokolení přímém (i z osvojeneckého poměru) a sourozenci. Výše uvedené se přiměřeně použilo i na nájemce, který trvale opustil společnou domácnost.

4.2 Zákony o hospodaření s byty

Jak bylo nastíněno výše, právní úprava nájmu bytu nebyla přímo obsažena v občanském zákoníku 1950, ale podléhala zvláštní právní regulaci obsažené ve zvláštních právních předpisech. Nejucelenější část této úpravy byla obsažena v zákoně č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který nabyl účinnosti dne 4. 6. 1948, a zejména pak v zákoně č. 67/1956 Sb., jenž předchází zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ke dni 1. 1. 1957 nahradil.

Zákon č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty, a následně i o něco propracovanější zákon č. 67/1956 Sb. téhož názvu, zmocnily k realizaci bytové politiky místní národní výbory¹⁰⁸, které mohly výrazným způsobem zasahovat do nájemních vztahů. Obecně došlo k citelnému omezení smluvní svobody pronajímatele, jehož pozice v nájemním vztahu byla značně potlačena ve prospěch nájemce a národních výborů, případně jiných organizačních složek státu.

Pro účely této práce se budeme věnovat především zákonu č. 67/1956 Sb., který přeci jenom obsahoval o něco komplexnější a propracovanější právní úpravu než zmiňovaný zákon č. 138/1948 Sb.

Co do působnosti se zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, nevztahoval:

- na budovy užívané cizím státem pro účely svého zastupitelského úřadu nebo pro ubytování jeho představitelů a zaměstnanců, ani na byty těchto osob v jiných domech, pokud tyto osoby nejsou československými občany;
- na budovy užívané orgány mezinárodních organizací a institucí, a na byty členů a zaměstnanců těchto orgánů, pokud těmto orgánům, jejich členům a zaměstnancům přísluší podle mezinárodního práva, mezinárodních smluv sjednaných s Československou republikou nebo podle zvláštních předpisů diplomatické výhody a imunity;

¹⁰⁸ Místní národní výbory tvořily nejnížší stupeň státní správy. Tehdejší právní řád nerozlišoval mezi samostatnou a přenesenou působností obcí.

- na budovy určené k přechodnému ubytování, na budovy určené pro ubytování mládeže připravující se k povolání a na jiné internáty a na budovy ústavů sociální péče;
- na vojenské objekty, vojenská sídliště se zvláštním určením a na objekty ozbrojených složek ministerstva vnitra;
- na zaměstnanecké byty.

Závěrem uveďme, že zavedená regulace nájemního bydlení státem, společně s omezením vlastnického práva a regulací nájemného, vyvolána snahou tehdejšího politického systému zlikvidovat tzv. soukromé vlastnictví, jakožto možný zdroj ekonomické autonomie, vyústila v 50. letech v masivní znárodnění, resp. darování, především nájemních domů, ve prospěch státu.

4.2.1 Definice bytu dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, v rámci svých společných a závěrečných ustanovení obsahoval ve svém ustanovení § 75 odst. 1 první zákonnou definici bytu v následujícím znění: „*Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto svému účelu jako samostatné bytové jednotky.*“

Prostor, místnost, či soubor místností, který neodpovídal výše uvedené definici, nemohl být předmětem nájemní (podnájemní), nebo jiné smlouvy o užívání bytů nebo jejich částí. Smlouvy, byť takto označené, ale jejichž předmětem nebyl byt, byly absolutně neplatné.¹⁰⁹ Na této skutečnosti nemohla nic změnit ani případná dobrá víra smluvních stran.

Z dnešního pohledu se jednalo o nechtěný přesah veřejného práva do práva soukromého, který ve svých důsledcích způsoboval neplatnost u řady nájemních smluv k bytům. Z pohledu ochrany nájemce se to zdálo býti až kontraproduktivní. Nájemci se nezdálo opomíjeli seznámit s příslušným rozhodnutím stavebního úřadu, a to, že byt není vlastně bytem, se mnohdy dozvídali až od soudu. Takovýto nájemci nebyli nijak chráněni a soudy jim nebránily uložit povinnost vyklidit předmětných prostor bez jakékoliv náhrady.

Kapitolou samou pro sebe bylo slučování a dělení bytů, které se dělo pod dohledem místních národních výborů. Jednalo se o jev, který byl v době 50. let minulého století poměrně častý. Jeho aktéři dbali na dodržení postupu stanoveného uvedenými zákony o hospodaření s byty, nicméně u nově vzniklých prostor již zapomínali na provedení

¹⁰⁹ Srov. ustanovení § 88 zákona č. 67/1956 Sb.

rekolaudace stavebním úřadem. Čímž z pohledu tehdejší právní úpravy zatížili předmět nájmu právní vadou, která mohla mít fatální následky na následné smlouvy o užívání bytů.

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, byty dále třídí a zavádí jejich nové kategorie. Ať to jsou podnikové byty, byty vojenské, byty ministerstva vnitra, nebo zaměstnanecké byty.

Za podnikové byty byly považovány takové byty v obytných domech, které byly organizace oprávněny po 31. 12. 1956 přidělovat svým zaměstnancům pro účely jejich ubytování.

Vojenské byty byly všechny byty v obytných domech, které byly určeny výhradně pro ubytování vojáků z povolání. V jiných domech to byly byty, jejichž uživateli byli dne 1. 1. 1957 vojáci z povolání, vyjma bytů podnikových nebo bytů zaměstnaneckých, jakož bytů v domech družstev nebo v rodinných domcích. Vojenské byty byly provázány se statutem jejich uživatelů, pokud tedy po 1. 1. 1957 jejich uživatel již nebyl vojákem z povolání, přestalo se též jednat o vojenský byt.

Byty ministerstva vnitra byly zase byty v obytných domech, které byly určeny výhradně pro ubytování příslušníků ministerstva vnitra v činné službě.

A konečně zaměstnaneckými byty byly byty zřízené při veřejných nebo provozních budovách, zdravotnických zařízeních nebo při ústavech sociální péče, určené ve všech případech pro ubytování zaměstnanců, kteří byli pověřeni dozorem nad těmito budovami (objekty, ústavy a zařízení), nebo byli povinni z jiných služebních důvodů v těchto bytech bydlet.

Vedle uvedené kategorizace existovaly ještě byty družstevní. Ty byly upraveny ve zvláštním zákoně č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě.

4.2.2 Vznik nájmu dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty

Národní výbory, jak bylo výše nastíněno, hrály klíčovou úlohu v nakládání (hospodaření) s bytovým fondem (prostorem). Jakýmsi východiskem pro tuto jejich roli bylo ustanovení § 1 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve kterém bylo výslovně uvedeno, že „*Národní výbory pečují proto mimo jiné též o spravedlivé rozdělení bytového prostoru mezi občany.*“ Dále následoval výčet oprávnění, které národní výbory v této oblasti měly: „*Za tím účelem jejich výkonné orgány přidělují byty, dávají přivolení k jejich směnám a podnájům, vydávají příkazy k vyklizení bytů a rozhodují, mají-li se byty sloučit nebo má-li se jich užívat k jiným účelům než k bydlení.*“

Aby národní výbory mohly realizovat svou úlohu, potřebovaly informace. Za tímto účelem byla vlastníkům domů a uživatelům bytů, na něž se uvedené zákony o hospodaření s byty vztahovaly, uložena povinnost hlásit národním výborům pro ně veškeré potřebné skutečnosti, zejména tedy, které byty jsou volné.

V souvislosti s přidělováním bytů byly vedeny různými subjekty¹¹⁰ seznamy uchazečů. Každý uchazeč mohl být zapsán v jedné obci jen do jednoho seznamu. Pokud bylo v jednotlivém seznamu zapsáno více než 50 uchazečů,¹¹¹ byly vedeny zvláštní pořadníky. Pořadníky byly sestavovány jednotlivými subjekty, které jinak vedly seznamy uchazečů, na základě kritérií stanovených v zákonech o hospodaření s byty. Posuzoval se zejména význam práce jednotlivého uchazeče a naléhavost jeho bytové potřeby. Pořadníky týkající se družstevních a podnikových bytů musely být navíc schváleny příslušným místním národním výborem.

Místní národní výbor uchazečům zapsaným do jednotlivých pořadníků,¹¹² resp. seznamů uchazečů, přiděloval uvolněné byty, dle pořadí, resp. dle jednotlivých návrhů subjektů vedoucích jednotlivé pořadníky. Měl při tom zohledňovat dispozice a velikost bytu, aby byly přiměřené bytovým potřebám jednotlivých uchazečů.

Rozhodnutím místního národního výboru o přidělení bytu zakládal mezi uchazečem, jemuž byl byt přidělen, a vlastníkem domu nájemní vztah (poměr). Možnosti odvolání byly omezené. Pronajímatel se mohl odvolat jen v případě některých kategorií bytů,¹¹³ nájemce jen v případě přidělení náhradního bytu.

V této souvislosti je nutné ještě doplnit, že místní národní výbory byly zároveň povinny byty přidělovat, a to dokonce v zákonem stanové lhůtě 15 dnů. V opačném případě byl stát (místní národní výbor) odpovědný vlastníku domu za škodu způsobenou tím, že jeho byt zůstal po vyklizení neprónajatý.

¹¹⁰ Místní národní výbory (Místní seznamy); Rozpočtové, hospodářské a jiné organizace socialistického sektoru, která měla v obci podnikové byty (Seznamy zaměstnanců organizací); Náčelníci pro obec, v níž byly vojenské byty, a Krajské správy ministerstva vnitra pro obec, v níž byly byty ministerstva vnitra (Seznamy vojáků z povolání a příslušníků ministerstva vnitra); Lidová bytová družstva, která měla v obci družstevní byty (Seznamy družstevníků).

¹¹¹ U místních seznamů též v případě, že se jednalo o obec s více než 5 000 obyvateli.

¹¹² Vyjma vojenských bytů, ty přiděloval náčelník se souhlasem výkonného orgánu místního národního výboru; domovníckých bytů, domovníka pověřoval výkonem domovníckých prací vlastník domu se souhlasem místního národního výboru; družstevních bytů postavených po 1. 1. 1957 při prvním pronájmu; a uvolněných bytů v rodinných domech, u kterých vlastník domu prohlásil místnímu národnímu výboru, že v nich ubytuje své ženaté (vdané) dítě, případně svého rodiče.

¹¹³ „Vlastník domu může se z rozhodnutí výkonného orgánu místního národního výboru o přidělení bytu odvolat jen tehdy, týká-li se rozhodnutí podnikového bytu, bytu ministerstva vnitra nebo družstevního bytu.“ viz ustanovení § 20 odst. 1 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty.

Byty bylo možné s přivolením místního národního výboru¹¹⁴ směňovat. Rozhodnutím místního národního výboru přivolujícím ke směně, zanikly dosavadní nájemní vztahy a vznikly nové nájemní vztahy (poměry) mezi novými uživateli bytů a vlastníky domů. Od tohoto dne běžela 6 měsíční lhůta, ve které mohl místní národní výbor zrušit nové nájemní smlouvy, zjistil-li, že směna byla sjednána ze „zištných důvodů nebo jen na oko“.

Přivolení místního národního výboru bylo potřeba i v případě podnájmu bytu, či jeho části. Nájemní (podnájemní) a jiné smlouvy o užívání bytů nebo jejich částí, které nebyly po 1. 1. 1957 sjednány v souladu s ustanoveními zákona č. 67/1956 Sb. nebo jeho prováděcími předpisy, byly neplatné.

4.2.3 Uvolňování bytů dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty

Nad rámec zvláštní právní úpravy zániku „chráněných“ nájmu obsažené v zákoně č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád) obsahovaly zákony o hospodaření s byty zvláštní oprávnění pro místní národní výbory ukončovat nájemní vztahy formou příkazů k vyklizení.

Proti rozhodnutí místního národního výboru, kterým byl vydán příkaz k vyklizení, bylo přípustné odvolání, které mělo odkladný účinek. Uživatel bytu se mohl odvolat vždy, vlastník domu jen případech týkajících se podnikového bytu, vojenského bytu, bytu ministerstva vnitra nebo družstevního bytu.

Tyto příkazy byly vykonatelné až potvrzením soudem.¹¹⁵ Soud příkaz k vyklizení vydaný místním národním výborem zrušil pouze v případě, že byl vydán v rozporu se zákonem. Soud rozhodoval o návrhu po ústním jednání usnesením ve lhůtě 3 týdnů od doručení spisu. Účastníky řízení byli uživatel bytu, proti němuž příkaz k vyklizení směřoval, a vlastník domu. Proti usnesení soudu nebyl přípustný žádný opravný prostředek.

¹¹⁴ U podnikových bytů, bytů ministerstva vnitra a družstevních bytů, části bytu vlastníka rodinného domku, bylo zapotřebí též souhlasu vlastníka domu. Naopak přivolení místního národního výboru nebylo zapotřebí u směny vojenských bytů (přivolení náčelníka) a bytů ministerstva vnitra.

¹¹⁵ Kontrola vydaných příkazů ve formě přivolení, resp. souhlasu soudu byla aplikována až od 1. 1. 1957. Do té doby byly příkazy k vyklizení vydávány dle právní úpravy obsažené v zákoně č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, bez jakékoliv soudní kontroly. Ochrana takto vystěhováváného uživatele bytu byla často fakticky nulová, jelikož platilo pravidlo „komu chceme, pomůžeme, komu nechceme, nemůžeme“. Totiž jediným opravným prostředkem bylo odvolání k nadřízenému národnímu výboru, které nemělo odkladný účinek. Nadřízený národní výbor byl sice povinen o odvolání rozhodnout do 3 týdnů ode dne, kdy mu došel spis, ale pokud tak v této lhůtě neučinil, tak platila vyvrátitelná domněnka, že odvolání bylo (bez projednání) zamítnuto. Navíc rozhodnutí národních výborů jako odvolacích orgánů bylo konečné.

Na základě příkazu k vyklizení byl uživatel bytu povinen jej vyklidit ve stanovené lhůtě, která počala běžet ode dne, kdy se příkaz k vyklizení, jakož i případné přidělení náhradního bytu, staly vykonatelnými.

Co se týká jednotlivých důvodů, národní výbor mohl vydat příkaz k vyklizení bytu:

- v němž jeho uživatel, který neměl jiný byt, bez vážných důvodů nebydlel nebo se v něm zdržoval ojediněle;
- jehož uživatel zemřel a po jeho smrti nebyl byt vyklizen do jednoho měsíce, za podmínky, že nedošlo k přechodu nájmu bytu;
- uživateli, resp. manželům, či nesezdaným párům, které měli dva byty;
- uživateli nadměrného bytu¹¹⁶, vyjma případů, kdy uživatel nadměrného bytu bydlel ve vlastním rodinném domku nebo v rodinném domku příslušníka své rodiny;
- jestliže nájemce neuhradil nájemné, resp. poplatky za služby související s užíváním bytu, nejméně za 3 měsíce, pokud jejich výše nebyla sporná, ačkoliv byl vlastníkem domu doporučeným dopisem upomenut, a to ani v dodatečné lhůtě k plnění v délce nejméně 15 dnů; Zde se jedná o obdobu výpovědního důvodu pronajímatele obsaženého v právní úpravě týkající se „chráněných nájmu“ v zákoně č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád). Pro případ, že by došlo k vzájemné konkurenci pronajímatele a místního národního výboru, kdy pronajímatel již svým návrhem zahájil soudní řízení k přivolení k výpovědi, případně, kdy byl takovýto jeho návrh pravomocně zamítnut, nemohl již místní národní výbor v téže věci vydat příkaz k vyklizení.
- byl-li nájemce, člen jeho domácnosti, případně jiný uživatel bytu, odsouzen pro trestný čin spáchaný v souvislosti se soužitím v domě na jeho spoluobytelích, nebo potrestán pro porušení základních pravidel společenského soužití v domě. Přičemž místní národní výbor mohl přikročit k vydání příkazu k vyklizení pouze v případě, pokud vlastník domu na výzvu místního národního výboru nepožádal soud o přivolení k výpovědi, čímž byla vyřešena částečně i konkurence totožných důvodů na straně místního národního výboru a pronajímatele. Místní národní výbor též nemohl vydat příkaz k vyklizení, v případě, kdy pronajímatel již svým návrhem zahájil soudní řízení k přivolení k výpovědi, případně, kdy byl takovýto jeho návrh pravomocně zamítnut;

¹¹⁶ Zákon č. 138/1948 Sb. nadměrným bytem rozuměl byt, jehož počet místností převyšoval počet jeho uživatelů. Zákon č. 67/1956 Sb. posouzení nadměrnosti bytu změnil, kdy nově uvažoval poměr podlahové plochy obytných místností bytu k počtu a druhu jeho uživatelů.

- na žádost jednoho z rozvedených manželů, za účelem vzniku odděleného bydlení, v případech, kdy při rozvodu manželství nedošlo mezi manžely k dohodě o společném bytě a žádný z nich nebyl ochoten se z bytu vystěhovat. Při rozhodování o takové žádosti místní národní výbor přihlížel k zájmům nezletilých dětí. Uvedeným způsobem však nebylo možné vystěhovat rozvedeného manžela z jeho vlastního rodinného domku nebo z rodinného domku příslušníka jeho rodiny;
- nájemci, který bydlí v rodinném domku a bez řádného důvodu odmítá svůj byt uvolnit pro nastěhování vlastníka tohoto domku, nebo jeho ženatého (vdaného) potomka, ač má možnost se přestěhovat do jiného vhodného bytu;
- měla-li být budova použita v naléhavém zájmu socialistické výstavby k jiným účelům než k bydlení;
- kterého někdo nabyt jiným způsobem, než způsobem stanoveným v právních předpisech o hospodaření s byty, nebo na podkladě nepravdivých nebo neúplných údajů anebo tím, že dosáhl přidělení bytu trestným činem.
- vojenského nebo bytu ministerstva vnitra, na návrh náčelníka nebo krajské správy, byl-li jeho uživatel služebně přemístěn do jiné obce a v této obci je pro něho zajištěn jiný vojenský byt nebo byt ministerstva vnitra.

4.2.4 *Náhradní byty dle zákona č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty*

V souvislosti s příkazy k vyklizení stanovil zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, povinnost přidělit vystěhovávaným osobám náhradní byt.¹¹⁷

Náhradním bytem byl rozuměn způsobilý byt k obvyklému užívání, zdravotně vhodný a nezávadný, který počtem i rozměry obytných místností přiměřeně odpovídal počtu členů domácnosti jeho uživatele, jakož i jeho bytové potřebě.

Velikost podlahové plochy náhradního bytu mohla být i menší než přiměřená, a to zejména v případech, kdy byl náhradní byt poskytován osobám, které do té doby bydlely v menších než přiměřených zaměstnaneckých, nebo domovníckých bytech, které byly povinny vyklidit z důvodu, že přestaly bez vážných důvodů vykonávat své zaměstnání. Nicméně limitem pro náhradní byt zde byla výměra stávajícího bytu. Obdobně se postupovalo v případech vyklizení osob, kterým byl ukončen nájemní vztah pro neplacení nájemného.

¹¹⁷ Poprvé se objevilo rozlišení náhradního bytu, náhradního ubytování i přístřeší.

Náhradní byt byl přidělován v téže obci. V jiné obci jen výjimečně, a to pouze z důvodu, kdy byl vyklizen uživatel bytu proto, že v bytě nebydlel nebo jej užíval ojediněle, nebo v případech uživatele vojenského bytu nebo bytu ministerstva vnitra, který byl služebně přemístěn do jiné obce. Náhradní byt se přiděloval zároveň s vydáním příkazu k vyklizení, resp. příkazu k vystěhování.

Namísto náhradního bytu mohlo být v následujících případech poskytnuto náhradní ubytování, a to:

- osobám, které bydlely s přivolením místního národního výboru v bytě určeném k vyklizení společně s uživatelem bytu a členy jeho domácnosti, vystěhovávaným společně s uživatelem bytu, či samostatně;
- vystěhovanému uživateli, který byt užíval ojediněle bez vážných důvodů;
- vystěhovávanému rozvedenému manžel, jestliže mu při rozvodu nebyly svěřeny do výchovy jeho nezletilé děti.

Náhradní ubytování bylo upraveno v prováděcím právním předpise, a to ve vyhlášce ministerstva místního hospodářství č. 57/1957 Ú.l., kterou se vydávají prováděcí předpisy k zákonu o hospodaření s byty. Náhradním ubytováním se rozuměl společný nájem bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoje ve svobodárně, případně podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele.

Uvedená vyhláška ministerstva místního hospodářství č. 57/1957 Ú.l., kterou se vydávají prováděcí předpisy k zákonu o hospodaření s byty, obsahovala i vymezení pojmu přístřeší, které bylo poskytováno vystěhovaným osobám, kterým místní národní výbor nebyl povinen přidělit náhradní byt ani poskytnout náhradní ubytování, na přechodnou dobu, než si tyto osoby mohly opatřit řádné ubytování. Náhradní byt, ani náhradní ubytování se neposkytovalo v následujících případech:

- osobám, které bydlely bez přivolení místního národního výboru v bytě určeném k vyklizení společně s uživatelem bytu a členy jeho domácnosti, vystěhovávaným společně s uživatelem bytu, či samostatně;
- vystěhovanému uživateli, který v bytě bez vážných důvodů nebydlel;
- vystěhovávanému uživateli, který užíval dva byty;
- vystěhovávanému uživateli, který získal byt protiprávně.

Přístřeším byla rozuměna místnost způsobilá k bydlení, v níž bylo možné přespát (hostinský pokoj v hotelu, nebo v ubytovacím hostinci, případně společná ložnice v noclehárně).

4.2.5 Zvláštnosti související s družstevními byty

Jak bylo již nastíněno výše, právní úprava týkající se družstevních bytů byla upravena zvláštním právním předpisem, a to zákonem č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, který nabyl účinnosti dne 26. 5. 1959.

Družstevní byty se nacházely v obytných nájemních domech postavených stavebními bytovými družstvy, která byla zřízena za tímto účelem zaměstnanci podniků nebo jiné socialistické organizace, případně občany pro konkrétní lokalitu. Družstevní bytová výstavba byla financována převážně z prostředků jednotlivých členů družstev. Stát poskytoval družstvům zvláštní příspěvek a Státní banka československá úvěr. Kontrolu nad hospodařením družstev prováděly okresní národní výbory. Na členské podíly nebylo možné vést exekuci, jakož i se nemohly stát předmětem zástavního práva.

Obecně byly družstevní byty vyjmuty z přidělovací pravomoci národních výborů. Navíc dokud trvalo členství v družstvu, nevztahovaly se na byty členů družstva ani ostatní ustanovení zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. Člena družstva tak kupříkladu nebylo možno na základě příkazu k vyklizení vydaného místním národním výborem vystěhovat.

Za trvání členství v družstvu nemohlo zrušit nájemní vztah ani samotné družstvo. Napřed bylo nutné ukončit členovi jeho členství v družstvu, a to způsobem předpokládaným obecnými předpisy o družstvech. Jelikož nájemní vztah nezanikal automaticky se zánikem členství v družstvu, bylo nutné následně, resp. současně, s ukončením členství v družstvu ukončit ještě nájemní vztah. Vedle uvedeného bylo též připuštěno, aby člen družstva ve výjimečných odůvodněných případech převedl se souhlasem družstva svá členská práva a povinnosti na třetí osobu, tj. na nového člena.

V případě úmrtí člena družstva měli jeho rodinní příslušníci,¹¹⁸ kteří byli zároveň dědici, nárok, aby jeden z nich byl na místo zemřelého člena přijat do družstva. Takovýto dědic si musel do dvou měsíců po pravomocném skončení řízení o dědictví podat přihlášku do družstva, jinak mohl být nájemní vztah ukončen.

¹¹⁸ Viz ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě: „*Za rodinné příslušníky se považují manžel (manželka), příbuzní v přímém pokolení (i z osvojenického poměru) a sourozenci.*“

4.3 Regulace nájemného v období od 1945 do 1964

Regulace nájemného v dotčeném období byla obsažena zejména v následujících dvou podzákonných předpisech, a to ve vyhlášce ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945, a vyhlášce ministra financí č. 371/1952 Ú. l., o odvádění nájemného z budov na zvláštní účty u státních spořitelén.

První z výše uvedených vyhlášek, jak již její název napovídá, se vztahovala na byty a na místnosti určené k jiným účelům než k bydlení, jejichž stavba byla dokončena po 5. 5. 1945. V jejím ustanovení § 2 bylo pevně stanoveno, že „*Nájemné lze požadovat a platit toliko ve výši určené podle této vyhlášky*“. Oproti prvorepublikové úpravě v této oblasti, která upravovala pouze zvyšování nájemného, aniž by zasahovala do výše již smlouveného nájemného, se jednalo o značný posun, kdy nově byla výše nájemného stanovena jednotným výpočtem. Proměnnými byly celková velikost užitné plochy bytu a výše nájemného za jeden metr čtvereční, která se odvíjela od velikosti obce, ve které se předmětný byt nacházel.

Druhá z výše uvedených vyhlášek stanovila v ustanovení § 1 povinnost vlastníka domu založit si u státní spořitelny zvláštní účet, na který byl vlastník domu dle ustanovení § 4 uvedené vyhlášky povinen odvádět vybrané nájemné od nájemníků. S těmito prostředky vlastník domu nemohl svévolně nakládat. V ustanoveních § 10 a § 11 byly stanoveny podmínky, za jakých státní spořitelny uvolňovaly z uvedeného účtu konkrétní částky nezbytné na úhradu nákladů na opravy budovy, veřejnoprávních závazků vlastníka budovy apod.

5 Právní úprava osobního užívání v období od 1964 do 1989

5.1 Občanský zákoník 1964

Dne 11. 7. 1960 vstoupila v účinnost nová ústava¹¹⁹ („Ústava 1960“), která obdobně jako Ústava 9. května byla milníkem pokračující reformy společnosti Československé republiky v souladu s komunistickou ideologií. Ostatně toto asi nejlépe vystihuje následující pasáž obsažená v úvodním prohlášení Ústavy 1960: „*Vstoupili jsme do nového období našich dějin a jsme odhodláni jít dále k novým, ještě vyšším cílům. Dovršujeme socialistickou*

¹¹⁹ Ústavní zákon č. 100/1960, Ústava československé socialistické republiky.

výstavbu, přecházíme k budování vyspělé socialistické společnosti a shromažďujeme síly pro přechod ke komunismu.“

Záhy po vyhlášení Ústavy 1960 ÚV KSČ uložil¹²⁰ legislativě mimo jiné i přípravu nového občanského zákoníku. Výsledkem byl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný ode dne 1. 4. 1964 („občanský zákoník 1964“ nebo „OZ 1964“).

V zadání na vypracování občanského zákoníku 1964 bylo zdůrazněno, že nová právní úprava musí odrážet progresivní vývoj hospodářských a politických poměrů rozvinuté socialistické společnosti tak, jak byl deklarován v Ústavě 1960. V této souvislosti byl občanský zákoník 1950 označen za překonaný a pro společnost směřující ke komunismu nevhodný.¹²¹

Do té doby tradiční role občanských zákoníků, představována i občanským zákoníkem 1950, coby obecných kodexů byla opuštěna. Občanský zákoník 1964 se stal vedle dalších v té době vznikajících kodexů (např. pracovního, hospodářského, či mezinárodního obchodu) samostatnou, na ostatních nezávislou, právní úpravou. Tato v podstatě totální partikularizace soukromého práva přinesla celkové roztržštění právní úpravy, jejímž důsledkem byla nežádoucí multiplikace právních úprav jednotlivých institutů v samostatných kodexech (úprava právní subjektivity, kontraktace, jednotlivých smluvních typů, promlčení, náhrady škody atp.).

S výše uvedeným souvisí též zúžení věcné působnosti občanského zákoníku 1964, který oproti občanskému zákoníku 1950 nebyl konstruován jako obecný právní předpis upravující veškeré majetkové poměry, ale již jen jako zákon upravující majetkové a osobní vztahy vznikající v oblasti uspokojování osobních potřeb (spotřebitelského práva) a jejichž subjekty byli zejména občané a tehdejší organizace, případně též občané navzájem.

Tomu byla podřízena i jeho celková koncepce, která stavěla do popředí právní vztahy typické pro socialismus, a naopak právní vztahy pro socialismus nevhodné buď vypustila úplně, nebo je co nejvíce upozadila. Jedno ze základních ideologických východisek občanského zákoníku 1964 lze spatřovat ve vzájemné podmíněnosti zájmů občana a socialistické společnosti reprezentované státem. Jednalo se o promítnutí obecné snahy státu zasáhnout formou administrativního direktivního systému řízení co nejvíce do každodenního života občanů. Zásadní důraz byl proto kladen na vztah občana k státu, zejména na jeho

¹²⁰ Práce na novém občanském zákoníku byly zahájeny na základě usnesení ÚV KSČ ze dne 8. 12. 1960 k otázkám dalšího upevnění socialistické zákonitosti a zlidovění soudnictví.

¹²¹ Srov. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 436. ISBN 978-80-210-4844-7.

povinnosti vůči státu, resp. socialistickým organizacím. Vzájemné vztahy mezi občany byly z tohoto pohledu druhořadé.

Výše uvedenému odpovídá i skutečnost, že občanský zákoník 1964 byl postaven na principu kogentnosti, kdy odklonění se od jednotlivých ustanovení bylo možné jen v případech, kdy to bylo zákonem výslovně dovoleno.¹²²

S tím úzce souvisí i potlačení principu autonomie vůle zakotvené v občanském zákoníku 1964. Nejenom samotné odchýlení se od kogentních ustanovení občanského zákoníku, ale kupříkladu i jakákoliv vada právního jednání stanovená v občanském zákoníku 1964 byla stižena absolutní neplatností dotčeného právního jednání. V tomto duchu lze zmínit i obecně posílený princip prekluze na úkor promlčení, nebo nové pravidlo zavádějící zákaz vzdání se práv, jež měla vzniknout teprve v budoucnu.

Nastíněným ideologickým východiskům a požadavkům byla podrobena i úprava jednotlivých institutů, jakož i terminologie obsažená v občanském zákoníku 1964.

Zatímco během první vlny reformy občanského práva, která proběhla počátkem 50. let minulého století, došlo v případě občanského zákoníku 1950 „jen“ k deformaci tradičních římskoprávních institutů, které byly formálně zachovány a naplněny novým obsahem v souladu s ideologickými požadavky, v druhé vlně, v níž byl přijat i občanský zákoník 1964, bylo mnoho těchto tradičních institutů vypuštěno úplně, nebo nahrazeno, případně doplněno uměle vyrobenými instituty odpovídajícími tehdejšími společenským podmínkám.¹²³

Jedním z nově vytvořených institutů byly též „služby“. Ty upravovaly vztahy mezi občany, coby jejich odběrateli, a státem, coby jejich jediným poskytovatelem. Ambicí státu v tomto směru bylo zajišťovat veškeré hospodářské, kulturní, osobní a jiné potřeby občanů. Smluv, jakožto dosavadního prostředku právní interakce mezi jednotlivými subjekty práva směřujícího zejména k uspokojení jejich soukromých potřeb, do budoucna již nemělo být zapotřebí. I proto byly smlouvy v rámci úpravy závazkových práv (obligací) na úkor nově vzniklých služeb upozaděny.

Jako příklad lze uvést rozdělení takového tradičního smluvního typu, jakým byla kupní smlouva. Z ní se nově do služeb vyčlenil vytvořený institut označený jako „prodej v obchodě“, ¹²⁴ jehož hlavní podstatou nebyl již převod vlastnického práva, nýbrž služba

¹²² Tento princip byl již v době vzniku občanského zákoníku 1964 kritizován pro rozpor s principem občanské svobody. K tomuto srov. např. KNAPP, Viktor. *Filosofické problémy socialistického práva*. Praha: Academia, 1967, s. 248 a násl.

¹²³ Např. držba a vydržení, služebnosti, nájemní smlouva, zástavní právo, ke kterým byly zavedeny alternativy v podobě osobního užívání, služeb, omezení převodu nemovitosti atd.

¹²⁴ Srov. ustanovení § 239 a násl. OZ 1964.

obyvatelstvu. Úprava kupní smlouvy jako takové byla demonstrativně zařazena¹²⁵ až za úpravu služeb s představou, že s nastupujícím trendem služeb nebude (ostatně i jako ostatní smluvní typy) dlouho užívána. Navíc bylo praktické využití kupní smlouvy dále omezeno i v duchu obecné snahy o zamezení individuálního obohacování,¹²⁶ a to například formou cenové regulace.

V důsledku nastíněné trivializace občanského práva byla rovněž zaváděna nová právní terminologie, která měla více přiblížit jednotlivé instituty k chápání lidově demokratického člověka. Příkladem může být nahrazení tradičních občanskoprávních pojmů, jako jsou „osoba“, resp. „smluvní strana“, ryze procesním (veřejnoprávním) označením „účastník“, nebo dále např. nahrazení „dobrých mravů“ označením „pravidla socialistického soužití“, „svěprávnost“ „způsobilostí k právním úkonům“, „bezdůvodné obohacení“ „neoprávněným majetkovým prospěchem“, atp.

5.1.1 Právní úprava osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964

Nastolené změny, popsané výše, se dotkly též právní úpravy nájmu bytu. Tradiční právní institut „nájmu“ byl z právní úpravy občanského zákoníku 1964 zcela vypuštěn a nahrazen novým institutem „osobního užívání“. Tento krok byl odůvodněn následovně: „*V socialistické společnosti je bytová výstavba a užívání bytů věcí celé společnosti. [...] Institut nájmu, kterým bylo umožněno získávat byty jen k dočasnému užívání a který vychází z ochrany zájmů soukromých vlastníků bytového majetku; nemůže tyto nové vztahy při užívání bytů vyjádřit. Nájem není vhodný zejména u bytů stavebních bytových družstev, kde užívací právo k bytu je podobné právu užívat byt na základě vlastnického práva. [...] Osnova pro užívání bytů a jiných místností a pro užívání pozemků zavádí nový právní institut osobního užívání, který lépe vystihuje změny, které se staly v užívání bytů, jiných místností a pozemků, a zabraňuje negativním jevům, které dosavadní právní úprava umožňuje.*“¹²⁷

¹²⁵ Ustanovení § 399 až § 406 OZ 1964.

¹²⁶ Viz třetí odsek preambule OZ 1964: „*Hospodářská soustava socialistické společnosti je založena na socialistickém společenském vlastnictví výrobních prostředků. Míra uspokojování hmotných i kulturních potřeb občanů je ve svém souhrnu závislá na rozvoji socialistického hospodářství a u každého občana především na jeho pracovním podílu na tomto rozvoji.*“ Čímž lze rozumět, že obecná životní úroveň občanů měla být odvislá od hospodářských výsledků státem řízené ekonomiky a životní úroveň jednotlivců měla být výhradně závislá na státem řízeném systému odměňování (rozdělování). Jakékoliv „přilepšování si“ na úkor ostatních občanů bylo považováno za nežádoucí jev.

¹²⁷ Vládní návrh občanského zákoníku 1963: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-09-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_11.htm.

Osobní užívání bytu bylo upraveno v části třetí, hlavě první, § 152 a násl. občanského zákoníku 1964. Jednalo se o právní vztah mezi občanem, coby uživatelem bytu, a jednotlivými socialistickými organizacemi spravujícími či vlastníci bytový fond (národní výbory, lidová bytová družstva,¹²⁸ podniky atp.), jehož předmětem bylo úplatné přenechání bytu občanu do „osobního“ užívání za účelem uspokojování jeho bytových potřeb bez určení doby užívání.

Osobní užívání bytu se od nájmu lišilo zejména v následujících aspektech. Primárně osobní užívání bytu bylo na rozdíl od nájmu časově neomezené. Navíc v případě smrti uživatele bytu přecházelo na zákonem specifikované osoby, nejčastěji na jeho nejbližší příbuzné, čímž byla konstruována faktická „dědičnost“ tohoto práva, která byla typická pro vlastnické právo. Dalším odlišujícím znakem byl silný veřejnoprávní prvek, který se zejména projevoval ve způsobu, jakým byly byty jednotlivým uživatelům přidělovány, kdy klíčovou roli hrál administrativní postup, jehož výsledkem bylo vydání správního rozhodnutí, na jehož základě bylo možné přistoupit k ryze formálnímu uzavření smlouvy. Za zmínku stojí též „dumpingová“ výše úhrady za užívání bytu,¹²⁹ která byla stanovena zákonem a která téměř nikdy neodpovídala tržní realitě.

Shrneme-li výše uvedené, tak osobní užívání bytu by bylo možné popsat též jako státem kontrolované dědičné „nájemní“ právo k bytu poskytované občanům za ekonomicky výhodných podmínek.

Podobnou právní úpravu osobního užívání bytů o něco později sice ještě našli v Německé demokratické republice, kde byla zakotvena v občanském zákoníku ze dne 19. 6. 1975,¹³⁰ nicméně ta se vztahovala zejména na užívání půdy, nikoliv na užívání bytů. Lze tedy napsat, že institut osobního užívání bytů byl ryze československým řešením.

Vedle obecné úpravy byla do občanského zákoníku zařazena i zvláštní úprava osobního užívání družstevních bytů v domech ve vlastnictví stavebních bytových družstev¹³¹

¹²⁸ „Lidová bytová družstva byla družstva, v nichž se po reorganizaci družstevnictví v roce 1951 sloučila všechna do té doby existující bytová družstva. Tato družstva nezajišťovala výstavbu bytů ani je nepřidělovala svým členům; jejich hlavní činnost spočívala ve správě bytového majetku. Měla také samostatnou členskou základnu, přičemž však v bytech domů, které spravovala, mohli bydlet i jejich nečlenové.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2112/98.

¹²⁹ Termín „úhrada za užívání bytu“ nahradil termín „nájemné“.

¹³⁰ Srov. ustanovení § 287 a násl. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB-DDR). In: *Verfassungen der Deutschen Demokratischen Republik* [online]. [cit. 2015-09-16]. Dostupné z <http://www.verfassungen.ch/de/ddr/zivilgesetzbuch75.htm>.

¹³¹ Stavební bytová družstva byla v rámci právní úpravy lidových družstev upravena v zákoně č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník; a později též v zvláštním zákoně č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví.

jejími členy, které bylo i nadále chápáno jako zvláštní právní vztah.¹³² Obdobně tomu bylo i v případech vztahů týkajících se užívání bytů umístěných v rodinných domech, jakož i částí bytů, dalšími uživateli, které byly i nadále považovány za vztahy mezi občany.

I přes navýšení počtu bytových domů ve vlastnictví státu, ke kterému došlo v 50. letech dvacátého století, byla stále značná část bytových domů v rukou jednotlivců. Na právní vztahy upravující užívání bytů v těchto domech se vztahovala přiměřeně obecná právní úprava o osobním užívání bytů.¹³³ Zásady bytové politiky a hospodaření s byty byly i nadále ponechány ve zvláštní úpravě zákona o hospodaření s byty.

Obecně platilo, že i nadále byla zvyšována intenzita administrativní regulace, jež vedla k dalšímu posílení role státu v právních vztazích týkajících se „nájmu bytu“, resp. osobního užívání bytu, a to na úkor autonomie vůle tradičních smluvních stran. Úlohu pronajímatele, coby smluvní strany, postupně přebíral stát.

5.1.2 Vznik osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964

Osobní právo užívat byt formálně vznikalo dohodou o odevzdání a převzetí bytu sjednanou mezi organizací a občanem (uživatelem).¹³⁴ O dohodě o odevzdání a převzetí bytu byl sepisován zápis.¹³⁵ Dohoda obsahovala odkaz na konkrétní rozhodnutí o přidělení bytu, dále předmět a rozsah práva užívat byt včetně jeho příslušenství, výši úhrady za užívání a za služby, resp. způsob jejich určení, a popis stavu bytu.

Samotné dohodě o odevzdání a převzetí bytu předcházelo vydání správního aktu, rozhodnutí o přidělení bytu,¹³⁶ které vydával místní národní výbor, nebo jiný orgán příslušný dle právních předpisů o hospodaření s byty. Na základě tohoto rozhodnutí vzniklo konkrétní osobě, občanu, právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu.

¹³² Za „družstevní byty“ v právní úpravě občanského zákoníku 1964 byly považovány pouze byty stavebních bytových družstev. Naopak byty lidových bytových družstev podléhaly společně s ostatními byty obecné právní úpravě osobního užívání bytu a zejména pak právní úpravě zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2112/98, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2198/2009.

¹³³ Srov. ustanovení § 496 OZ 1964.

¹³⁴ Srov. ustanovení § 155 odst. 1 OZ 1964.

¹³⁵ Ačkoliv byl o dohodě o odevzdání a převzetí bytu sepisován zápis, nevedlo jeho nesepsání k neplatnosti dohody pro nedodržení formy dle ustanovení § 40 OZ 1964. K tomu viz rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 10. 1967, sp. zn. 4 Co 383/67: „[...] dohoda podle ustanovení § 155 odst. 1 o. z. není neplatná, není-li uzavřena v písemné formě (§ 40 odst. 1 o. z.). To vyplývá ze znění § 155 o. z., který v prvním odstavci upravuje vznik práva užívat byt tak, že k němu dojde dohodou o odevzdání a převzetí bytu, která byla sjednána mezi organizací a občanem; podle druhého odstavce citovaného ustanovení se o dohodě, tedy o tom, co již existuje, nikoli o tom, co se teprve písemnou formou konstituuje, sepíše zápis, jehož náležitosti jsou pak uvedeny. Písemnou formou se pouze potvrzuje, že k takové dohodě došlo; lze ji však prokázat i jinými důkazními prostředky.“

¹³⁶ Lidově se toto rozhodnutí označovalo jako „dekret“.

Jednalo se o podmínku, bez níž nebylo možné uvedenou dohodu uzavřít. Samotný nárok na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu vznikl až v okamžiku, kdy se rozhodnutí o přidělení bytu stalo vykonatelným a zároveň byl dotčený byt vyklizen.¹³⁷

Lze tedy shrnout, že proces vzniku osobního práva užívat byt byl dvoufázový, kdy prvním krokem bylo vydání rozhodnutí národního výboru, které opravňovalo občana přistoupit k druhému kroku, kterým bylo uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu se socialistickou organizací, která spravovala byty v socialistickém vlastnictví. Ačkoliv se nám v kontextu soukromého práva jeví uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu v tomto postupu jako ten základní právní důvod pro vznik práva osobního užívání bytu, bylo uzavření dohody pouze druhotným a ryze formálním právním úkonem. Klíčovou roli hrálo právě rozhodnutí národního výboru.

Členům stavebních bytových družstev vzniklo právo na uzavření uvedené dohody splacením členského podílu. Následně jim byl přidělen družstevní byt orgánem družstva do osobního užívání. Právo osobního užívání družstevního bytu pak vzniklo dohodou o odevzdání a převzetí bytu uzavřenou mezi stavebním bytovým družstvem a jeho členem.¹³⁸

Vedle výše uvedeného bylo možné užívat byty i na základě jiných skutečností, např. na základě vlastnického práva v případech, kdy se jednalo o byt v rodinném domku, nebo na základě dohody o výměně bytu, či přechodu užívání po smrti uživatele na osoby blízké.

5.1.3 Práva a povinnosti z osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964

Uživatel byl oprávněn a zároveň povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož odebírat služby spojené s užíváním bytu, a to vše řádným způsobem. Dále byl oprávněn osobně se podílet na správě domu jako člen domovní komise, nebo jako domovní důvěrník.¹³⁹ Toto zapojení občanů mělo dle důvodové zprávy¹⁴⁰ vést mimo jiné „*k upevňování socialistického soužití obyvatel v domech a k prohlubování politickovýchovné práce mezi nimi.*“

Organizace byla povinna zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, za tím účelem mu byt odevzdat ve stavu způsobilém k řádnému užívání,

¹³⁷ K tomuto srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. 11. 1966, sp. zn. 7 Co 560/66.

¹³⁸ V podrobnostech srov. např. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82.

¹³⁹ Dle ustanovení § 159 odst. 2 OZ 1964 byl způsob účasti na správě domů stavebních bytových družstev jednotlivými uživateli bytů upraven ve stanovách družstva.

¹⁴⁰ Vládní návrh občanského zákoníku 1963: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-09-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_11.htm.

jakož jej v takovémto stavu udržovat. Dále organizace byla povinna dle možností byt zlepšovat, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním bytu (ústřední topení, úklid v domě atp.)

Drobné opravy bytu a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním si již hradil uživatel sám. Měřítkem byl zejména samotný rozsah vynakládaných nákladů a také jejich charakter. Organizace byla v tomto ohledu povinna zejména vynakládat jak náklady většího rozsahu, tak i náklady spojené s uvedením, resp. udržováním, bytu ve stavu způsobitelnému řádnému užívání.

Pojem „drobných oprav a běžných udržovacích nákladů“ byl blíže vymezen v ust. § 2 a násl. vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.

Drobnými opravami byly rozuměny opravy bytů a místností nesloužících k bydlení, jejich příslušenství a vybavení, jakož i výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení, které byly uvedeny v příloze předmětné vyhlášky.¹⁴¹ Vedle toho byly za drobné opravy též považovány i veškeré ostatní opravy bytů a uvedených místností, jejich příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení, které sice nebyly uvedené v příloze vyhlášky, ale jejich náklady na jednotlivou opravu¹⁴² nepřevýšily částku 50,- Kčs.

Běžnými udržovacími náklady byly dle uvedené vyhlášky označovány náklady na práce, které byly obvykle prováděny při delším užívání bytů a místností nesloužící k bydlení (např. malování, opravy omítek, deratizace, pastování parket, udržování dřevěného obložení stěn, opravy vestavěného nábytku atp.)

V tomto směru občanský zákoník 1964 obsahoval nové ustanovení, na základě kterého mohla organizace, v případě že uživatel neprovedl drobné opravy sám, tyto opravy po předchozím upozornění zajistit namísto uživatele na jeho náklady.

Veškeré ostatní práce, tj. vyjma drobných oprav a obvyklé údržby, prováděla organizace. Uživatel byl v této souvislosti povinen potřebu těchto oprav organizaci ohlásit a umožnit jí jejich provedení. Pokud byla organizace nečinná, byl uživatel po předchozím

¹⁴¹ Přílohu č. 1 vyhlášky č. 45/1964 Sb. tvořil podrobný seznam činností, které byly považovány za drobné opravy, jednalo se o opravy různých částí, resp. zařízení, bytu jako např. sanitárního zařízení (výměna těsnění, upevnění umyvadla...), elektrického zařízení, kamen, sporáků, ohřívačů apod.

¹⁴² K tomuto viz rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1967, sp. zn. 4 Co 88/67: „[...] Z toho lze učinit pouze jediný závěr, že každý takový jednotlivý předmět je nutno posuzovat samostatně, i když se oprava provádí současně na více předmětech najednou, případně když k opotřebení těchto předmětů dojde naráz.“

upozornění oprávněn odstranit závady bránící řádnému užívání a požadovat v prekluzivní lhůtě 6 měsíců od realizace oprav po organizaci náhradu účelně vynaložených nákladů.

Uživatel byl též povinen odstranit závady a poškození, způsobené jím nebo osobami bydlícími společně s ním v bytě. Pokud tak neučinil, organizace měla právo po předchozím upozornění takovéto závady nebo poškození odstranit na náklady uživatele.

Organizace byla oprávněna provádět po dohodě s uživatelem stavební úpravy bytu (typicky se jednalo o zavedení ústředního topení, či nástavby domu). Ke stavebním úpravám, které byly nařízeny národním výborem, se dohoda s uživatelem nevyžadovala, uživatel byl povinen provedení takovýchto úprav umožnit. Uživatel bez souhlasu organizace stavební úpravy bytu realizovat nemohl.

Uživatel byl povinen platit řádně a včas úhradu za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Úhrada za užívání bytu byla placena měsíčně pozadu.¹⁴³ Společně s ní, nebylo-li stanoveno jinak, byla placena i úhrada, resp. záloha, za služby spojené s užíváním bytu. Výše a způsob provedení úhrad byly nadále stanoveny prováděcími předpisy.¹⁴⁴

Pokud se uživatel dostal do prodlení¹⁴⁵ se splněním výše uvedené povinnosti, tj. zaplatit řádně a včas úhradu za užívání bytu nebo za služby spojené s užíváním bytu, byl povinen organizaci¹⁴⁶ zaplatit tzv. poplatek z prodlení, jehož výše byla stanovena vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb.¹⁴⁷ Organizace mohla uživateli povolit zaplatit nedoplatek i v dodatečně stanovené lhůtě, pokud tak uživatel učinil, jeho povinnost zaplatit organizaci poplatek z prodlení zanikl.

Poplatek z prodlení lze obecně charakterizovat jako zvláštní právní institut (odlišný od právního institutu úroku z prodlení, byť obdobný) vytvořený jako sankční opatření za nesplnění povinnosti z konkrétních právních vztahů. Ve výše uvedeném případě šlo o sankci výslovně zákonem stanovenou pro případ prodlení uživatele s plněním úhrady za užívání bytu

¹⁴³ „Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně pozadu, a to nejpozději 5. dne následujícího měsíce.“ viz ustanovení § 19 vyhlášky Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

¹⁴⁴ K tomuto blíže srov. pododdíl 5.1.7 této kapitoly.

¹⁴⁵ Viz ustanovení § 169 OZ 1964: „Nezaplatí-li uživatel úhradu za užívání bytu nebo za služby do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit organizaci poplatek z prodlení.“

¹⁴⁶ „S ohledem na znění ustanovení § 493 odst. 1 o. z. má proto nárok na poplatek z prodlení i vlastník domu v soukromém vlastnictví. Totéž platí v tomto směru i pro uživatele bytu v domech stavebních bytových družstev (viz § 8 směrnice ÚRD č. 1/1966).“ viz stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 1981 k úhradám za služby spojené s užíváním bytů, sp. zn. Cpj 164/80.

¹⁴⁷ Dle ustanovení § 10 odst. 1 vyhlášky č. 45/1964 Sb. činil poplatek z prodlení u užívání bytu 1/2 promile z dlužné částky za každý den prodlení. V případě úhrady za užívání bytu nebo místností nesloužících k bydlení anebo za služby s tímto užíváním související, činil poplatek z prodlení nejméně 5,- Kčs za každý i započatý měsíc. V případě jiných služeb, které poskytovaly občanům organizace, činil poplatek z prodlení za celou dobu prodlení nejméně 10,- Kčs. Maximální výše poplatku z prodlení nebyla stanovena, nebylo proto vyloučeno, aby výše poplatku z prodlení převyšovala dlužnou jistinu.

či za služby spojené s jeho užíváním. Z tohoto důvodu bylo vyloučeno, aby organizace za prodlení uživatele s plněním uvedených úhrad po něm požadovala vedle poplatku z prodlení i úrok z prodlení. A zase obdobně v případě prodlení organizace, například když ta byla povinna vrátit uživateli přeplatek z vyúčtování záloh na služby, mohl uživatel požadovat po organizaci jen úrok z prodlení.¹⁴⁸

V případech, kdy organizace přes upozornění uživatele neodstranila v bytě nebo v domě závady, které podstatně nebo po delší dobu zhoršovaly jejich užívání, nebo pokud bylo užívání bytu či domu zhoršeno neplněním nebo vadným plněním služeb spojených s tímto užíváním, případně pokud došlo v důsledku stavebních úprav v domě k podstatnému nebo po delší dobu trvajícímu zhoršení podmínek užívání bytu nebo domu, měl uživatel¹⁴⁹ právo na přiměřenou slevu¹⁵⁰ z úhrady za užívání bytu, resp. z úhrady za služby. Právo na slevu z úhrady za užívání nebo za služby byl uživatel povinen uplatnit u organizace bez zbytečného odkladu. Nejpozději však v prekluzivní lhůtě 6 měsíců počítané ode dne, kdy došlo ke skutečnostem, které toto jeho právo zakládaly.

5.1.4 Společné užívání bytu a společné užívání bytu manželů

Občanský zákoník 1964 obsahoval novou právní úpravu tzv. „společného užívání bytu“. Jednalo se o pluralitu subjektů na straně uživatele bytu, kdy právo užívání bytu svědčilo společně více občanům, kteří v tomto právním vztahu měli stejná práva a povinnosti. Společné užívání bytu bylo upraveno jak v obecné rovině, tak i v rovině speciality týkající se užívání bytu manželů (s odchylkami pro byty družstevní).

Společné užívání bytu vznikalo stejně jako osobní právo užívat byt dohodou o odevzdání a převzetí bytu sjednanou mezi organizací a uživateli výslovně uvedenými v rozhodnutí o přidělení bytu. Ani zde nemohla být dohoda uzavřena s osobami, ohledně nichž nebylo rozhodnutí vydáno.

Vedle výše uvedeného vznikalo společné užívání bytu i přímo ze zákona,¹⁵¹ kdy užívací právo jako společné přecházelo v případě smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti dosavadního uživatele na osoby uvedené v zákoně.¹⁵²

¹⁴⁸ Úrok z prodlení činil dle ustanovení § 1 vyhlášky č. 45/1964 Sb. 3 % ročně.

¹⁴⁹ Právo na slevu dle ustanovení § 170 a § 171 OZ 1964 se vztahovalo též na uživatele družstevních bytů. K tomu srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. 9. 1972, sp. zn. 7 Co 89/72.

¹⁵⁰ Přiměřenost slevy u vadného plnění služeb byla odvislá jednak od důležitosti a rozsahu vadně poskytované služby, a také od rozsahu omezení, které tím bylo způsobeno při užívání bytu. K tomuto blíže srov. tamtéž.

¹⁵¹ Srov. ustanovení § 179 odst. 1 a § 181 OZ 1964.

Odlišná situace však nastávala v případech, kdy zemřel, resp. trvale opustil společnou domácnost, jeden ze společných uživatelů bytu. Aby i zde mohly nastat výše popsané právní následky, tj. aby mohlo dojít k přechodu užívacího práva, museli zemřít, resp. trvale opustit společnou domácnost, všichni společní uživatelé bytu. Povaha společného užívání bytu totiž tkvěla ve své nedílnosti, kdy míra účasti jednotlivých společných uživatelů nebyla určena podílem. Proto pokud zemřel, či opustil trvale společnou domácnost, pouze některý ze společných uživatelů, jeho právo nepřecházelo na třetí osobu, ale „rozšířilo“ užívací právo zbývajících uživatelů bytu.¹⁵³

Ve vztazích se třetími osobami bylo na společné uživatele třeba hledět jako na jediného uživatele. V běžných záležitostech týkajících se společného užívání bytu¹⁵⁴ mohl zastoupit ostatní společné uživatele kterýkoliv z nich. V ostatních záležitostech byl nezbytný souhlas všech, a to pod zákonem stanovenou sankcí neplatnosti. Z platného právního jednání týkajícího se společného užívání bytu byli všichni společní uživatelé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Novelou občanského zákoníku 1964, zákonem č. 131/1982 Sb., byla doplněna do ustanovení § 174 odst. 2 OZ 1964 možnost zrušit právo společného užívání bytu soudem i v případech, kdy nejde o společné užívání bytu manžely, a to na návrh společného uživatele. Soud dle tohoto nového ustanovení mohl na návrh zrušit právo společného užívání bytu v případech zvláštního zřetele hodných, jestliže vznikl takový stav, který bránil dalšímu společnému užívání bytu.

V případech, kdy soud tímto způsobem zrušil právo společného užívání bytu, zároveň určil, který, případně kteří, z dosavadních uživatelů budou nadále byt užívat. Zde mohly nastat různé situace. Nadále mohlo trvat právo společného užívání bytu s tím, že se okruh společných uživatelů zmenšil. Nebo mohlo dojít k transformaci práva společného užívání bytu na právo osobního užívání bytu, případně na společný nájem manželů, jestliže bylo rozhodnuto, že bude byt nadále užívat pouze jedna osoba, případně manželé. Soud v otázce, komu z účastníků soudního řízení ponechá byt k dalšímu užívání, nebyl vázán návrhem.

¹⁵² „Jestliže uživatel zemře a nejde-li o byt ve společném užívání manželů, stávají se uživateli jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Uživateli se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého uživatele nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu jednoho roku před jeho smrtí a nemají vlastní byt.“ viz ustanovení § 179 odst. 1 OZ 1964.

¹⁵³ K tomuto blíže srov. např. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 1988 k výkladu ustanovení o společném užívání bytů, sp. zn. Cpj 40/88.

¹⁵⁴ Za běžnou záležitost, kterou mohl vykovávat i jeden ze společných uživatelů bylo soudy považováno např. placení úhrad, či i uznání nedoplatků. Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu v Bratislavě ze dne 25. 8. 1981, sp. zn. 3 Cz 60/81.

Občanský zákoník 1964¹⁵⁵ obsahoval též zvláštní úpravu společného užívání bytu manžely. Tento typ společného užívání bytu vznikl přímo ze zákona, a to v případech, kdy osobní právo užívat byt měl jen jeden z manželů před uzavřením manželství, nebo kdy oba manželé či jen jeden z nich získal osobní užívací právo za trvání manželství, za podmínky, že spolu manželé trvale žili. Totéž platilo, vzniklo-li před uzavřením manželství jednomu z manželů právo na přidělení družstevního bytu. Vzniklo-li však právo na přidělení družstevního bytu jednomu manželu za trvání manželství za podmínky, že spolu trvalé manželé žili, vzniklo s právem společného užívání družstevního bytu oběma manžely zároveň i jejich společné členství v družstvu.

Společné užívací právo bytu manžely však nemohlo vzniknout tam, kde jeden z manželů nabyt za trvání manželství právo společného užívání bytu příslušející pouze jemu a dalším osobám odlišným od druhého manžela,¹⁵⁶ jakož ani tehdy, jestliže jeden ze společných uživatelů bytu uzavřel manželství za existence společného užívacího práva k bytu.

Početnou skupinu bytů, u kterých byl vyloučen¹⁵⁷ vznik společného užívacího práva bytu manžely, tvořily „byty trvale určené pro ubytování pracovníků organizace“. Mezi ně dle ustanovení § 7 vyhlášky č. 45/1964 Sb. patřily byty podnikové, byty vystavěné v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniků a byty služební.

Podnikovými byty byly rozuměny byty trvale určené pro ubytování pracovníků hospodářských, rozpočtových nebo jiných organizací, jakož i byty v domech, které organizace vystavěly jako investoři nebo získaly ze státní bytové výstavby, tj. byty vystavěné v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniků. Zvláštní seznamy podnikových bytů byly vedeny místními národními výbory.¹⁵⁸

Za služební byty byly považovány byty, které byly zřízené při veřejných nebo provozních budovách nebo vystavěné při provozních objektech, zdravotnických zařízeních, při školách a školských zařízeních nebo při ústavech sociální péče, za účelem ubytování zaměstnanců pověřených ke střežení těchto objektů, nebo z jiných služebních důvodů povinných v těchto bytech bydlet, a to ať už k zachování provozu podniku (ústavu, či zařízení), nebo k výkonu jejich zaměstnání. Mezi služební byty byly nově zahrnuty i byty domovnícké.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Srov. ustanovení § 175 a násl. OZ 1964.

¹⁵⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1978, sp. zn. 1 Cz 18/78.

¹⁵⁷ Srov. ustanovení § 182 OZ 1964.

¹⁵⁸ Srov. ustanovení § 66 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

¹⁵⁹ Srov. ustanovení § 67 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí¹⁶⁰ dovedl použitelnost právní úpravy občanského zákoníku 1964 vztahující se na byty trvale určené pro ubytování pracovníka organizace též na vojenské byty a byty ministerstva vnitra v obytných domech určených výhradně pro ubytování vojáků z povolání (příslušníků ozbrojených sborů ministerstva vnitra v činné službě) a jednotlivé byty, které vojenská správa (ministerstvo vnitra) získala ze státní bytové výstavby. Ojediněle se mohlo jednat i o byty v objektech ministerstva národní obrany (ministerstva vnitra), určené pro ubytování vojáků z povolání (příslušníků ozbrojených sborů ministerstva vnitra v činné službě) pověřených střežením takovýchto objektů nebo povinných v nich bydlet z jiných služebních důvodů.

Po rozvodu manželství se rozvedení manželé mohli dohodnout¹⁶¹ na tom, kdo z nich bude nadále užívat byt, k němuž jim svědčilo společné užívací právo bytu manželé. Pokud k dohodě mezi nimi nedošlo, soud na návrh jednoho z manželů rozhodl, v případech družstevních bytů po slyšení orgánu družstva, o zrušení společného užívání bytu manželi a zároveň určil, který z manželů bude byt nadále užívat. V případech družstevních bytů zaniklo též společné členství v družstvu, členem družstva zůstal pouze bývalý manžel, kterému dle rozhodnutí soudu svědčilo právo nadále družstevní byt užívat. Výjimkou však byly ty družstevní byty, ke kterým nabyt osobní užívací právo jeden z manželů před vznikem manželství. V takovýchto případech právo společného užívání bytu manželi bez dalšího zaniklo rozvodem a právo dalšího užívání družstevního bytu zůstalo manželovi nabyvšímu družstevní podíl před uzavřením manželství.

Soud při rozhodování o dalším užívání bytu rozvedených manželů přihlížel zejména k zájmům jejich nezletilých dětí.¹⁶² Dále měl soud uvážit poměry rozvedených manželů, jejich pracovní zařazení a společenský význam jejich práce, občanskou aktivitu a třídní profil a přihlídnout i k okolnostem rozvratu manželství. Zároveň měl zohlednit, zda u rozvedeného

¹⁶⁰ V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1970, sp. zn. 1 Cz 11/70.

¹⁶¹ K tomuto viz závěry obsažené ve stanovisku Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 1965 k užívání bytu rozvedenými manžely, sp. zn. Pls 6/65: „I. Rozvedení manželé se mají podle ustanovení § 177 odst. 1, 2 o. z. v prvé řadě dohodnout o dalším užívání bytu. Dohodou ve smyslu ustanovení § 177 o. z. bude jen takové ujednání rozvedených manželů, podle kterého bude byt dále užívat jen jeden z nich, kdežto druhý se z bytu vystěhuje. Dohodu o tom, že byt budou dále užívat určitým způsobem oba rozvedení manželé, lze pokládat pouze za dohodu o dalším výkonu práva společného užívání bytu, a to až do doby, než dojde k jeho zrušení způsobem uvedeným v ustanovení § 177 o. z. Dohody ve smyslu ustanovení § 177 o. z. lze uzavírat písemně, ústně i konkludentními činy a platí o nich ustanovení o právních úkonech, obsažená ve čtvrté hlavě první části občanského zákoníku. Protože ustanovení § 177 o. z., předpokládá uzavírání dohod již rozvedených manželů, nelze za platné ve smyslu ustanovení § 36 o. z. pokládat dohody uzavřené ještě před rozvodem manželství, byť i pod podmínkou odkládací.“

¹⁶² Jednalo se o jediné hledisko uvedené v OZ 1964, konkrétně v ustanovení § 177 odst. OZ 1964.

manžela, který by měl nadále užívat byt, jsou dány předpoklady k následnému klidnému a spořádanému soužití.¹⁶³

Rozvedenému manželovi, kterému nebyly při rozvodu svěřeny do výchovy děti, a který byl povinen se z bytu vystěhovat, mohl místní národní výbor místo náhradního bytu poskytnout náhradní ubytování. Rozvedený manžel, který doposud užíval byt na základě práva společného užívání bytu, nebyl dle ustanovení § 186 odst. 1 OZ 1964 povinen se vystěhovat dříve, než mu byl přidělen přiměřený náhradní byt, popřípadě náhradní ubytování.

Rozvedenému manželovi bylo však možné právo na náhradní byt, resp. na náhradní ubytování, i odepřít, a to v případech, kdy byly splněny podmínky uvedené v základních člancích VI a VII OZ 1964.¹⁶⁴ Příkladem lze uvést případ, kdy rozvedenému manželovi v době rozhodování soudu svědčil jiný právní důvod k užívání jiného bytu. Nejvyšší soud v tomto dovodil,¹⁶⁵ že přiznání bytové náhrady by mohlo být v rozporu se zásadami vyslovenými v základních člancích občanského zákoníku a tím současně i v rozporu se zájmy státní bytové politiky, a tudíž by bylo možné bytovou náhradu takovému rozvedenému manželovi odepřít.

U bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace, kde byl byt tohoto charakteru přidělen jen jednomu z manželů jako pracovníku organizace, odpadl okamžikem rozvodu¹⁶⁶ druhému manželovi právní důvod k dalšímu užívání tohoto bytu. Nicméně ani tento manžel nebyl povinen¹⁶⁷ se z bytu vystěhovat dříve, než mu byl přidělen přiměřený náhradní byt. Situace byla však odlišná v případech, kdy byl takový byt přidělen oběma manželům jako pracovníkům organizace, tj. kdy vzniklo každému z nich osobní právo užívat byt. Na takovou situaci sice právní úprava obsažená v OZ 1964 nepamatovala, nicméně dle Nejvyššího soudu¹⁶⁸ bylo možné postupovat za pomoci analogie dle právní úpravy obsažené v ustanoveních § 177 odst. 1 a 3 OZ 1964, tj. dle právní úpravy týkající se zrušení společného užívání bytu manžely.

¹⁶³ K tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 1971, sp. zn. 1 Cz 69/71.

¹⁶⁴ Viz čl. VI OZ 1964: „*Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití.*“ a čl. VII OZ 1964: „*Nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo spoluobčanů obohacovat.*“

¹⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1985, sp. zn. 2 Cz 24/85.

¹⁶⁶ Totéž platilo i pro případy smrti, či trvalého opuštění společné domácnosti, manžela, kterému byl přidělen podnikový, či služební byt.

¹⁶⁷ Srov. ustanovení § 187 odst. 1 OZ 1964.

¹⁶⁸ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 1965 k užívání bytu rozvedenými manžely, sp. zn. Pls 6/65.

5.1.5 Přejed osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964

V případě smrti společného uživatele bytu přecházelo užívací právo k bytu na ze zákona¹⁶⁹ a za podmínek stanovených zákonem na zákonem vyjmenované osoby. Nebylo-li takovýchto osob, užívací právo k bytu zaniklo. V případě smrti jednoho z manželů, kteří společně užívali byt, přecházelo užívací právo na druhého manžela. Nešlo-li o společné užívání bytu manžely, při kterém po smrti jednoho z manželů společné užívání bytu zaniklo, a jediným uživatelem se stal pozůstalý manžel, přecházelo užívací právo na skupinu nejbližších příbuzných zemřelého uživatele (děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha), kteří žili v den smrti uživatele s ním ve společné domácnosti a neměli vlastní byt. Stejně tak přecházelo užívací právo k bytu na další skupinu osob, které pečovaly o společnou domácnost uživatele nebo byly na něho odkázány výživou, za podmínky, že s uživatelem žily ve společné domácnosti alespoň jeden rok před jeho smrtí a neměly vlastní byt.¹⁷⁰

Pojem domácnosti byl nově definován v ustanovení § 115 OZ 1964, ve kterém bylo uvedeno, že domácnost tvoří občané, kteří spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Jelikož však takovéto vymezení domácnosti, tj. domácnosti jako „trvalého spotřebního společenství“, nebylo pro svou materiálnost dost dobře aplikovatelné na uvedený případ přechodu užívacího práva k bytu na nejbližší příbuzné, vykládaly soudy pojem společné domácnosti ve vztahu k oběma výše uvedenými skupinám osob odlišně.¹⁷¹

V případě nejbližších příbuzných nebylo pro přechod práva užívání k bytu vyžadováno, aby tito společně s uživatelem bytu uhrazovali náklady na společné potřeby, nýbrž pro splnění podmínky společné domácnosti postačovalo, aby takovéto osoby žily s uživatelem v bytě jako „příslušníci jeho domácnosti“ ve smyslu ustanovení § 71 bod 1 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.¹⁷² Stávalo se totiž, že z důvodů bytové tísně společně v jednom bytě bydleli rodiče se svými ženatými či vdanými dětmi, které však se svými rodinami nežily ve spotřebním společenství společně se svými rodiči. Jelikož v případě

¹⁶⁹ Srov. ustanovení § 179 OZ 1964.

¹⁷⁰ Pro obě tyto skupiny osob, tj. osob uvedených v ustanovení § 179 odst. 1 OZ 1964. platil společný předpoklad, a to že neměly vlastní byt v okamžiku smrti uživatele bytu. To, že takováto osoba „neměla vlastní byt“ znamenalo, že zde nebyl žádný byt, který by užívala z neodvozeného užívacího důvodu, tj. zejména na základě práva osobního užívání bytu ve smyslu ustanovení § 152 a násl. OZ 1964, nebo na základě vlastnického práva, práva z věcného břemena, nebo práva plynoucího z nepojmenované smlouvy dle ustanovení § 51 OZ 1964. K tomuto srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 1982 k přechodu práva osobního užívání bytu, sp. zn. Cpj 163/81.

¹⁷¹ Srov. tamtéž.

¹⁷² Viz ustanovení § 71 odst. 1 bod 1 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty: „(1) Příslušníky domácnosti uživatele bytu jsou: 1. jeho manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, sourozenci a zeť (snacha), kteří s ním žijí ve společné domácnosti a nemají vlastní byt; při zjišťování počtu příslušníků domácnosti se počítá i s dítětem, které se má narodit, je-li lékařsky prokázáno těhotenství.“

nejbližších příbuzných nebyla stanovena doba, po kterou se tito museli zdržovat ve společné domácnosti, vycházely soudy z toho, že s ohledem na další okolnosti konkrétního případu se muselo jednat o trvalou příslušnost ke společné domácnosti zemřelého.¹⁷³ V případech, kdy u uživatele bytu (prarodiče) bydlely nezletilé děti (jeho vnuci či vnučky) se pro splnění podmínek pro přechod užívacího práva k bytu v případě smrti prarodiče vyžadovalo, aby vnuk či vnučka bydleli s prarodičem jako příslušníci jeho domácnosti se souhlasem svých zákonných zástupců nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu.¹⁷⁴

V případě skupiny dalších osob žijících se zemřelým uživatelem bytu, které neměly vlastní byt, bylo pro přechod práva užívání k bytu vyžadováno splnění vícero podmínek. Předně v tomto případě byl pojem společné domácnosti vykládán ve smyslu ustanovení § 115 OZ 1964, kdy společnou domácnost vedly osoby, které spolu trvale žily a společně hradily náklady na své potřeby. Tedy jednalo se zejména o takové soužití, při němž tyto osoby společně hospodařily se svými příjmy a společně též v domácnosti užívaly své vybavení. Společná domácnost mohla být vedena jen v jednom a totéž bytě.¹⁷⁵

U této skupiny osob se navíc vyžadovalo, aby takovéto osoby po dobu nejméně jednoho roku před smrtí uživatele bytu buď pečovaly o společnou domácnost zemřelého uživatele, nebo byly na něj odkázány výživou. Soudní praxe pojem péče o společnou domácnost chápala zpravidla jako zabezpečování chodu domácnosti zemřelého uživatele, starost o jeho osobní potřeby, jeho ošetřování v nemoci, vaření, praní, atp. Odkázaností výživou byla rozuměna nejenom samotná odkázanost faktická, ale též odkázanost založená právem. Pro posouzení splnění uvedených podmínek pro přechod práva užívání bytu byl rozhodující stav ke dni smrti uživatele bytu. Soudy nicméně braly v potaz případy, kdy osoby, na něž mělo užívací právo přejít, nemohly dočasně z vážných důvodů pobývat v bytě (např. pro nemoc, léčebný pobyt, studium, atp.)¹⁷⁶

Odlišněji byly upraveny právní poměry, které nastaly po smrti uživatele družstevního bytu. Nešlo-li o byt ve společném užívání manželů, přešlo po smrti uživatele jeho členství v družstvu a právo byt užívat na dědice, jemuž připadl v dědickém řízení členský podíl.¹⁷⁷ Zemřel-li však jeden z manželů, kteří užívali společně družstevní byt, zaniklo společné

¹⁷³ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 1982 k přechodu práva osobního užívání bytu, sp. zn. Cpj 163/81.

¹⁷⁴ Srov. tamtéž.

¹⁷⁵ Srov. tamtéž.

¹⁷⁶ Srov. tamtéž.

¹⁷⁷ Členský podíl mohl zdědit vždy jen jeden dědic, dva dědici jen tehdy, byli-li manželé (ustanovení § 172 odst. 2 OZ 1964), a to na základě potvrzení o nabytí dědictví (ustanovení § 481 OZ 1964), dohody dědiců (ustanovení § 482 OZ 1964) nebo v důsledku rozhodnutí státního notářství o provedení vypořádání mezi dědici (ustanovení § 483 OZ 1964).

užívání bytu manžely jeho smrtí. V případě, že bylo právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstal uživatelem bytu pozůstalý manžel a jemu též náležel členský podíl v družstvu. Pokud však bylo právo na užívání družstevního bytu nabyto před uzavřením manželství, přešlo členství v družstvu společně s právem užívání družstevního bytu na dědice, jemuž členský podíl připadl v dědickém řízení.¹⁷⁸

Obdobné právní následky jako v případě smrti uživatele bytu, tj. přechod práva osobního užívání bytu, mělo i uživatelovo trvalé opuštění společné domácnosti. Přičemž trvalým opuštěním společné domácnosti bylo třeba rozumět uživatelovo jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a v budoucnu ji již neobnovit. Například v případech společného užívání bytu manžely, kdy jeden z manželů trvale opustil společnou domácnost, zaniklo užívací právo k bytu tomuto manželovi, a druhý manžel se stal jediným uživatelem bytu. Ode dne, kdy došlo k opuštění společné domácnosti, byl tento druhý manžel též povinen výlučně platit úhradu za užívání bytu.

Nicméně toto neplatilo v případech, kdy se uživatel, který byt užíval sám, tj. aniž by tvořil s někým společnou domácnost, z bytu odstěhoval, aniž by splnil podmínky pro ukončení právního vztahu užívání bytu (ust. § 183 OZ 1964). V takovém případě právo osobního užívání bytu nezaniklo a tento uživatel byl stále povinen platit úhradu za užívání bytu.¹⁷⁹

K přechodu užívacího práva k bytu dodejme ještě tolik, že k přechodu za splnění všech zákonem stanovených podmínek, o nichž bylo pojednáno výše, docházelo přímo ze zákona. Pro vznik osobního práva užívat byt nebylo potřeba, aby osoba, na niž užívací právo přešlo, uzavírala dohodu s organizací, popřípadě aby tuto skutečnost organizaci oznamovala.¹⁸⁰ To občas vedlo k situacím, kdy organizace neměla úplný přehled o skutečných uživateli bytů, a to zejména v případech přechodu užívacího práva k bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti.

¹⁷⁸ „V období mezi nabytím dědictví (§ 460 o. z.) [dědictví se dle uvedeného ustanovení nabývalo smrtí zůstavitele] a potvrzením nabytí dědictví (§ 482 a § 483 o. z.) jsou z právních úkonů týkajících se věci (majetkových práv) z dědictví povinni i oprávnění vůči jiným osobám všichni dědici zůstavitele, kteří dědictví dosud neodmítli, společně a nerozdílně. Jejich dědický podíl přitom vyjadřuje míru, jakou se dědici navzájem podílejí na právech a povinnostech týkajících se věci (majetkových práv) z dědictví. Proti dědicům zůstavitele lze proto v uvedené době uplatnit nárok na vyklizení bytu po zůstaviteli.“ viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 4. 1972, sp. zn. 11 Co 48/72.

¹⁷⁹ K tomuto srov. např. pozdější výklad uvedený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000.

¹⁸⁰ Obdobně např. srov. rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 31. 1. 1974, sp. zn. 2 Cz 132/73.

5.1.6 Zánik osobního užívání bytu dle občanského zákoníku 1964

Právní úprava užívacího práva k bytu obsažená v občanském zákoníku¹⁸¹ shrnovala důvody zániku užívacího práva k bytu, čímž do určité míry odstraňovala dosavadní nepřehlednost. Užívací právo k bytu zanikalo písemnou dohodou uzavřenou mezi uživatelem a organizací, písemným prohlášením uživatele o tom, že nechce byt užívat, rozhodnutím soudu na návrh organizace, nebo rozhodnutím místního národního výboru.

V prvé řadě bylo možné právní vztah zakládající užívací právo k bytu ukončit písemnou dohodou mezi uživatelem a organizací. Písemná forma byla ze zákona obligatorní¹⁸² a její nedodržení vedlo k (absolutní) neplatnosti takového právního jednání.¹⁸³ Zde tedy na rozdíl od vzniku právního vztahu osobního užívání bytu nebylo možné dohodu o jeho ukončení uzavřít ústně ani konkludentně.

Totéž platilo i pro jednostranné ukončení právního vztahu osobního užívání bytu ze strany uživatele formou písemného oznámení adresovaného organizaci o tom, že nechtěl nadále byt užívat. Písemné oznámení muselo obsahovat lhůtu, do kdy mělo užívání bytu skončit. Tato lhůta nesměla být kratší než jeden měsíc a musela skončit vždy ke konci kalendářního měsíce. Pokud uživatel ve svém oznámení lhůtu neuvedl, skončilo užívání bytu koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž oznámení došlo organizaci.

Jednostranně ukončit, zrušit, právní vztah osobního užívání bytu mohl na návrh organizace též soud, a to z následujících zákonem taxativně vyjmenovaných 4 důvodů.¹⁸⁴

- jestliže dosavadní uživatel přestal pracovat pro organizaci,¹⁸⁵ jejíž byt trvale určený pro ubytování pracovníků organizace užíval, a organizace tento byt naléhavě potřebovala pro jiného svého pracovníka.¹⁸⁶ Jen u tohoto důvodu¹⁸⁷ mohl soud v odůvodněných případech uložit organizaci, aby nahradila uživateli stěhovací náklady.¹⁸⁸ Tento „výpovědní“ důvod se objevuje zcela nově, přičemž jeho aplikace

¹⁸¹ Srov. ustanovení § 183 až § 187 OZ 1964.

¹⁸² Srov. ustanovení § 183 OZ 1964.

¹⁸³ Srov. ustanovení § 40 odst. 1 OZ 1964.

¹⁸⁴ Srov. ustanovení § 184 OZ 1964.

¹⁸⁵ Návrh na zrušení práva užívat byt z uvedeného důvodu mohla organizace podat i proti takovému uživateli bytu, jenž pro ni nikdy nepracoval, pod podmínkou, že zde byl zřejmý společenský zájem na uvolnění bytu dosavadním uživatelem pro její potřeby. K tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 1966, sp. zn. 5 Cz 11/66.

¹⁸⁶ Naléhavou potřebou pro jiného pracovníka nelze rozumět potřebu organizace užít byt pro výcvik učňů. K tomuto srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 1966, sp. zn. 5 Cz 21/66.

¹⁸⁷ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1967, sp. zn. 4 Cz 130/67, nebo rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 28. 5. 1971, sp. zn. 2 Cz 22/71.

¹⁸⁸ „Vzhledem k tomu, že stěhovací náklady nejsou v době rozhodování soudu o zrušení práva užívání bytu zpravidla známy [...] vysloví soud - jsou-li splněny podmínky § 184 písm. a) o. z. - jen obecně povinnost

byla věcně omezena na regulaci bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace;

- jestliže uživatel nebo osoby, které s ním bydlely, i přes výstrahu¹⁸⁹ porušovali hrubě zásady socialistického soužití¹⁹⁰ nebo jestliže uživatel hrubě porušoval své povinnosti, zejména pak tím, že neplatil řádně a včas úhradu za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než 3 měsíce;
- měl-li uživatel dva byty.¹⁹¹ V takovémto případě uživateli nebyl poskytnut ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.¹⁹²
- pokud uživatel neužíval bez vážných důvodů¹⁹³ byt vůbec nebo jej užíval jen občas. V případech, kdy se jednalo o právo společného užívání bytu manžely, musel být uvedený důvod prokázán u obou společných uživatelů bytu.¹⁹⁴ V případě, že uživatel užíval byt jen občas, stačilo mu poskytnout místo náhradního bytu náhradní ubytování, pokud jej bez vážných důvodů neužíval vůbec, tak mu nebyl poskytnut ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.¹⁹⁵

Vedle soudu mohl jednostranně zrušit právní vztah osobního užívání bytu také místní národní výbor, a to ze dvou následujících důvodů:

- šlo-li o nadměrný byt dle předpisů o hospodaření s byty. Nadměrným bytem byl rozuměn dle ust. § 38 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, vícepokojový byt, u kterého vycházelo více než 18 m² ze součtu výměry podlahové všech obytných místností¹⁹⁶ v poměru na jednoho obyvatele bytu (tj. na uživatele bytu a na každého dalšího příslušníka domácnosti), anebo jednopokojový byt, u kterého

organizace k náhradě stěhovacích nákladů.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 1968, sp. zn. 5 Cz 4/68.

¹⁸⁹ „[...] nezáleží na tom, zda takovou výstrahu dá vlastník (správce domu), popřípadě i státní orgán. Stačí jen, že uživateli bytu byla buď vlastníkem, nebo státním orgánem výstraha dána a on byl tak upozorněn na následky hrubého porušování zásad socialistického soužití.“ viz rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 22. 1. 1965, sp. zn. 5 Co 14/65.

¹⁹⁰ Srov. ustanovení čl. VI a čl. VII OZ 1964.

¹⁹¹ Dle ustanovení § 8 vyhlášky č. 45/1964 Sb. se za druhý byt nepovažovala obytná místnost nebo část bytu v rodinném domku, kterou vlastník užíval pro své zotavení nebo zotavení své rodiny anebo za účelem údržby zahrady, pokud bydlel v obci, která měla více než 5000 obyvatel nebo byla sídlem okresního národního výboru anebo kterou okresní národní výbor určil, a rodinný domek byl v jiné obci. Byl-li rodinný domek ve spoluvlastnictví více občanů, příslušelo jim k tomuto účelu společně jen jedna místnost. Druhým bytem přestal být ten byt, o němž uživatel na vyzvání místního národního výboru prohlásil, že jej bude nadále užívat jako byt jediný. To platilo i tehdy, kdy užívali dva byty manželé společně.

¹⁹² Srov. ustanovení § 186 odst. 2 OZ 1964.

¹⁹³ Za vážný důvod byl považován např. dočasný výkon práce mimo bydliště uživatele, nebo pobyt v místě mimo bydliště uživatele z důvodu péče o staré nebo nemocné rodiče atp. K tomuto např. srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1968, sp. zn. 5 Cz 160/67.

¹⁹⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1974, sp. zn. 1 Cz 74/74.

¹⁹⁵ Srov. ustanovení § 186 odst. 2 OZ 1964.

¹⁹⁶ K součtu výměry podlahové plochy se v případě, kdy s uživatelem bytu bydlel ještě další příslušník domácnosti, připočítávalo ještě 6 m².

přesahovala obytná plocha 30 m², jestliže v takovémto bytě bydlel jeho uživatel sám. Tento výpovědní důvod však nemohl být aplikován na byty umístěné v rodinných domcích, bydlel-li v nich vlastník (spoluvlastník) nebo jeho ženaté (vdané) dítě nebo rodiče, na byty služební, a též (v rozsahu stanoveném Ústřední správou pro rozvoj místního hospodářství) na byty ve starých domech, na byty nevybavené a na byty bez příslušenství¹⁹⁷, jakož i na byty družstevní;¹⁹⁸

- bylo-li potřeba s bytem nebo s domem naložit takovým způsobem, že nadále nebylo možné byt užívat, zejména¹⁹⁹ měl-li být dům užit zcela nebo částečně k realizaci územního plánu nebo územního rozhodnutí nebo k provedení asanace anebo v naléhavém zájmu socialistické výstavby státu k jiným účelům než k bydlení, nebo měla-li být provedena rekonstrukce, přestavba či úpravu bytu nebo domu, která vylučovala užívání bytu po delší dobu.

Vedle toho místní národní výbory vydávaly příkazy k vystěhování v případech, kdy se někdo nastěhoval do bytu bez příslušného rozhodnutí o přidělení bytu nebo na podkladě neúplných či nepravdivých informací.

Nově byly kompetence soudů a místních národních výborů v oblasti rušení práva užívání bytu rozděleny důsledněji. Skutkově i právně složitější případy byly svěřeny soudům. Dle úpravy v občanském zákoníku 1964 si tyto dva orgány nadále neměly konkurovat, jak tomu bylo například u důvodů týkajících se neplacení úhrady za užívání bytu, či jiného závadného chování uživatele. Nově byl zrušen i soudní přezkum příkazů k vyklizení vydaných národním výborem, a to z toho důvodu, že se dříve soudní přezkum často omezoval jen na formální potvrzení příkazů, což zeslabovalo autoritu národních výborů a vedlo ke zbytečnému prodlužování řízení.²⁰⁰

V případě družstevních bytů zaniklo osobní užívání družstevního bytu vedle výše uvedeného též v případě zániku členství uživatele družstevního bytu v stavebním bytovém družstvu.²⁰¹ Vznik a zánik členství, jakož i práva a povinnosti členů, byl upraven ve stanovách družstva.²⁰² Přičemž až do 31. 5. 1990 právní předpisy počítaly s možností vydávání vzorových stanov stavebních bytových družstev určenými institucemi. Nejdříve do 31. 3.

¹⁹⁷ Srov. ustanovení § 38 odst. 3 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.

¹⁹⁸ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82.

¹⁹⁹ Srov. ustanovení § 39 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.

²⁰⁰ Srov. Vládní návrh občanského zákoníku 1963: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-09-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_11.htm.

²⁰¹ Srov. ustanovení § 187 odst. 2 OZ 1964.

²⁰² Srov. ustanovení § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník.

1983 dle ustanovení § 508 odst. 2 OZ 1964 měla tuto pravomoc Ústřední rada družstev se schválením vlády, od 1. 4. 1983 do 30. 6. 1988 dle uvedeného ustanovení občanského zákoníku 1964 ve znění zákona č. 131/1982 Sb., jakož i následně od 1. 7. 1988 do 31. 5. 1990 dle ustanovení § 69 odst. 9 zákona č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví, přešla tato pravomoc na Český svaz bytových družstev a Slovenský svaz bytových družstev se schválením vlády příslušné republiky.

K normativní povaze vzorových stanov vydávaných uvedenými institucemi dodejme, že byla od počátku nejasná.²⁰³ Tehdejší právní doktrína vzorové stanovy nepovažovala za obecně závazný právní předpis. Nicméně vzorové stanovy byly i přesto soudy aplikovány ve sporech mezi družstvy a jejich členy, kdy soudy na vzorové stanovy pohlížely jako na závaznou normu, v níž byly rozpracovány zásady hospodaření s družstevními byty, vycházející z principů státní bytové politiky.²⁰⁴

Toto bylo ostatně potvrzeno i ve stanovisku občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k o osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82, ve kterém Nejvyšší soud při následujícím vymezení jednotlivých důvodů pro zánik členství člena v družstvu vychází ze vzorových stanov stavebních bytových družstev, které byly pro území bývalé ČSR schváleny usnesením vlády ČSR č. 47 ze dne 13. 3. 1975 a posléze uveřejněny v částce 3/1975 zpravodaje Českého svazu bytových družstev, a nabyly účinnosti 1. 7. 1975 (dále jen „Vzorové stanovy stavebních bytových družstev 1975“).

Dle ustanovení § 187 odst. 2 OZ 1964 a čl. 44 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975 zaniklo členství člena v družstvu, a tím jeho právo osobního užívání družstevního bytu, mimo případ nezaplacení základního členského vkladu, který prakticky v tomto ohledu nepřicházel do úvahy,

- písemnou dohodou, čl. 18 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975;
- výpovědí členství, čl. 19 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975;
- úmrtím člena, nepřešlo-li jeho členství na dědice, čl. 20 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975;
- zrušením členství, čl. 21 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975;
- vyloučením člena (čl. 22 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975) a

²⁰³ Srov. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 430. ISBN 978-80-210-4844-7.

²⁰⁴ Srov. BIČOVSKÝ, Jaroslav a Milan HOLUB. *Občanský zákoník a předpisy souvisící*. 3., podstatně přepracované a doplněné vydání. Praha: Panorama, 1984, s. 818. *Zákony s poznámkami* (Panorama). Případně též srov. ČEŠKA, Zdeněk, ed. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Panorama, 1987, s. 795-796. *Zákony - komentáře* (Panorama).

- zrušením družstva.²⁰⁵

Ustanovení § 187 odst. 2 věta druhá OZ 1964 a čl. 49 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975 poskytoval ochranu uživatelům družstevního bytu, kteří po zániku členství a po zániku práva užívat družstevní byt, stejně jako ostatní uživatelé bytů, nebyly povinni se z bytu vystěhovat, dokud jim nebyl přidělen přiměřený náhradní byt nebo zajištěno náhradní ubytování.²⁰⁶

Uživatelé bytu se mohli dohodnout též na výměně bytu.²⁰⁷ Dohoda musela být v písemné formě a schválena místním národním výborem, případně jiným příslušným orgánem²⁰⁸ dle předpisů o hospodaření s byty. Dohodu o výměně bytů v domech stavebního bytového družstva schvaloval namísto toho orgán družstva. Právo na splnění dohody o výměně bytů muselo být uplatněno u soudu v prekluzivní lhůtě 3 měsíců od schválení dohody. Uživatel mohl od dohody odstoupit bez zbytečného odkladu v případech, kdy u něj nastaly dodatečně takové závažné okolnosti, že nebylo možné po něm splnění dohody spravedlivě požadovat.

5.1.7 Stanovení výše úhrad dle občanského zákoníku 1964

Osobní užívání bytu bylo konstruováno jako úplatné.²⁰⁹ Výše úplaty však neodpovídala tržní realitě, nýbrž zákonem stanovené částce. Úhrada za užívání byla nízká a hrála spíše psychologickou roli, než aby plnila hospodářskou funkci. Na údržbu bytového fondu tak stát hledal prostředky z jiných zdrojů.

Co se týče právních předpisů týkajících se úpravy výše úhrady za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu, nadále zůstala v platnosti vyhláška ministra financí č. 371/1952 Ú. l., o odvádění nájemného z budov na zvláštní účty u státních spořitelén. Na způsobu, jakým byla úhrada za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu placena, se tedy nic nezměnilo.²¹⁰ Ke změně tohoto způsobu nedošlo ani koncem 80. let minulého stoléní, kdy uvedenou vyhlášku nahradila vyhláška ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky č. 217/1988 Sb., o odvádění nájemného na zvláštní účty nájemného.

²⁰⁵ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82.

²⁰⁶ Srov. ustanovení § 186 odst. 3 OZ 1964.

²⁰⁷ Srov. ustanovení § 188 a násl. OZ 1964.

²⁰⁸ Např. u podnikových bytů postavených z vlastních volných prostředků podniku byl takovýmto orgánem podnik.

²⁰⁹ Srov. ustanovení § 153 OZ 1964.

²¹⁰ Srov. oddíl 4.3 této kapitoly.

Vyhláška ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945, byla v souvislosti s přijetím občanského zákoníku 1964 nahrazena novou vyhláškou Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu („vyhláška č. 60/1964 Sb.“), která platila až do 31. 12. 1993.

Úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu byly placeny měsíčně pozadu, a to nejpozději pátého dne následujícího měsíce.

Dle uvedené vyhlášky byly byty pro účely stanovení úhrady za užívání rozděleny do 4 kategorií.²¹¹ Roční úhrada za užívání bytu byla určena jako součet součinu velikosti plochy obytných²¹² a vedlejších²¹³ místností a sazby za jeden metr čtvereční, a sazby dle kategorie bytu za základní provozní zařízení bytu a za ostatní zařízení a vybavení.²¹⁴ Výsledná úhrada následně podléhala ještě modifikacím v podobě zvýšení nebo snížení v důsledku zohlednění kvality bytu,²¹⁵ nebo slevě na nezaopatřené děti.²¹⁶

Úhrada za služby spojené s užíváním bytu sestávala z úhrady za úklid společných prostor v domě,²¹⁷ pokud si jej uživatelé bytů nezajišťovali sami, dále z úhrady za užívání osobního výtahu²¹⁸ a z úhrady za ostatní služby spojené s užíváním bytu.²¹⁹

²¹¹ I. kategorii tvořily byty s ústředním vytápěním a s úplným základním příslušenstvím (koupelna, popřípadě sprchovací kout a splachovací záchod), II. kategorii byty bez ústředního vytápění, ale s úplným základním příslušenstvím (mohly sem patřit i byty s ústředním vytápěním, ale se společným základním příslušenstvím), III. kategorii byty bez ústředního vytápění a jen s částečným základním příslušenstvím, a IV. kategorii byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství. Srov. ustanovení § 4 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹² „Za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m, kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímým vytápěním a jež je vzhledem ke svému stavebně technickému uspořádání a vybavení určena k celoročnímu bydlení.[...]“ viz ustanovení § 6 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹³ „Za vedlejší místnosti bytu se považují předsíň, neobytná hala, komora a další neobytné místnosti určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány.[...]“ viz ustanovení § 6 odst. 4 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹⁴ „K základnímu provoznímu zařízení bytu patří sporáky, prostory k uskladnění potravin a paliva (spíž a sklep), hygienická zařízení, rozvody plynu, elektrická energie a vody a odvody odpadních vod.“ viz ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb. Za ostatní zařízení a vybavení bytu se dle ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky č. 60/1964 Sb. považovala například kuchyňská linka, lednička, vestavěná skříň či lodžie.

²¹⁵ Při zohlednění kvality bylo posuzováno dle ust. § 9 vyhlášky č. 60/1964 Sb. umístění bytu v domě (suterén, od 5. NP výš u domů bez výtahu), výška stropu obytných místností, počet rodin, které byt společně užívaly, vlhkost, osvětlení bytu, luxusní vybavení bytu, ale též například i lokalita bytu (typu samoty či nedosídlené obce).

²¹⁶ „Za nezaopatřené děti se považují děti ve věku do 18 let. Po 18. roce věku, nejdéle však do 25 let se děti považují za nezaopatřené tehdy, jestliže nemají průměrný měsíční příjem ze stálého zaměstnání vyšší než 200,- Kčs a připravují se soustavně předepsaným výcvikem nebo studiem na budoucí povolání, popřípadě jsou pro nemoc nebo tělesnou či duševní vadu trvale neschopny k práci.“ viz ust. § 10 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹⁷ „Za úklid společných prostor v domě se považuje zametání a umývání společných schodišť, chodeb, půdních a sklepních prostorů, včetně čištění oken, dveří, osvětlovacích těles, zábradlí apod. v těchto prostorách.“ viz ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹⁸ Za výtah se platilo u bytů všech kategorií od 3. nadzemního podlaží. Srov. ust. § 14 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²¹⁹ „Ostatními službami spojenými s užíváním bytu se rozumí ústřední (dálkové) vytápění a dodávka teplé vody, dodávka vody z veřejných vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod a užívání domovních nebo blokových prádelen.“ viz ustanovení § 15 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

Při stanovování výše jednotlivých úhrad šlo ve své podstatě o doplňování jednotlivých proměnných do uvedených vzorců. Pokud během trvání užívání bytu došlo ke změně, byl uživatel bytu povinen je do jednoho měsíce oznámit organizaci. Následně od prvního dne následujícího měsíce došlo ke změně výše dotčené úhrady.

Došlo-li mezi organizací a uživatelem bytu ke sporu o výši úhrady za užívání bytu nebo za služby spojené s užíváním bytu, určil tuto výši místní národní výbor.²²⁰ Vzhledem k výše uvedenému mohla být výše úhrady sporná v podstatě jen v případech, kdy se objevily pochybnosti ohledně správného zjištění proměnných, jež měly být doplněny do vzorců pro výpočet úhrady²²¹ nebo pokud bylo neúspěšně uplatňováno snížení této úhrady dle ust. § 9 uvedené vyhlášky.

K určení sporné výše úhrady za užívání bytu byly povolány místní národní výbory, nicméně v konečném důsledku nebyly jedinými orgány, kdo o sporné výši mohl rozhodovat. V případech, kdy bylo předmětem žaloby uložení povinnosti uživatele bytu k zaplacení dlužné úhrady za užívání bytu nebo za služby spojené s užíváním bytu, jejíž výše byla mezi účastníky soudního řízení sporná, byl též soud oprávněn k tomu, aby posoudil spornou výši úhrady jako předběžnou otázku.²²²

O něco odlišnější byla situace u družstevních bytů, na které se ustanovení vyhlášky č. 60/1964 Sb. nepoužila.²²³ Úhrada za užívání družstevního bytu byla pro družstvo příjmem určeným ke krytí provozních a správních nákladů a dále též výdajů souvisejících s povinností družstva platit členský příspěvek Českému svazu bytových družstev. Dle ustanovení § 156 odst. 2 občanského zákoníku 1964 a čl. 41 odst. 3 a čl. 64 odst. 3 písm. i) Vzorových stanov bytových družstev 1975 úhradu za užívání bytu nebo zálohu na ni stanovila dohoda mezi družstvem a jeho členem. Nedošlo-li k dohodě, výši úhrady určilo představenstvo družstva. Družstva se proto při uzavírání uvedených dohod snažila docílit toho, aby příjmy, které na jejich základě obdrží od svých členů, byly dostatečné pro krytí všech uvedených výdajů. Uvedené dohody o výši úhrady za užívání bytu zpravidla též umožňovaly představenstvu družstva jednostranně určit v kterémkoliv období výši úhrady za užívání bytu, v souladu s hospodářským plánem družstva, a zajistit docílení příjmů v takové výši, aby z nich mohlo družstvo uhradit všechny výdaje.²²⁴

²²⁰ Srov. ustanovení § 156 odst. 1 OZ 1964 a § 20 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²²¹ Jako např. kvalita bytu pro zařazení do jedné ze 4 kategorií, rozsah podlahové plochy, rozsah základního provozního zařízení bytu apod.

²²² K tomuto srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1968 sp. zn. 5 Cz 36/68.

²²³ Srov. ustanovení § 3 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

²²⁴ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82.

Soudní pravomoc byla ve věcech svěřených do pravomoci družstevních orgánů vyloučena.²²⁵ Rozhodnutí představenstva družstva o určení výše úhrady za užívání bytu tak bylo možné přezkoumat jen členskou schůzí. Nicméně i zde platilo, že si soud mohl tuto otázku posoudit jako předběžnou otázku.²²⁶

Úhrada za služby spojené s užíváním družstevního bytu byla určena ke krytí nákladů spojených s dodávkami tepla a teplé a studené vody, s odváděním odpadových vod, s provozem osobního výtahu a s provozem družstevní prádelny. Družstvo při stanovení výše úhrady za služby spojené s užíváním družstevního bytu mohlo ve smyslu čl. 82 až čl. 85 Vzorových stanov stavebních bytových družstev 1975 rozdělit všechny skutečné náklady v plné výši mezi své členy.²²⁷

Lze shrnout, že osobní užívání bytu bylo pro občany v mnohých ohledech pohodlnějším institutem než vlastnické právo k bytu či nahrazený nájem bytu. Osobní užívání bylo pro občany jednodušší, jistější a zejména výrazně levnější. Tím též samozřejmě klesala poptávka po vlastnickém bydlení. Na druhou stranu tento experiment byl značně nákladný. Správa bytového fondu byla ztrátová,²²⁸ což se v průběhu let odráželo na jeho stavu.

5.1.8 *Novela občanského zákoníku 1964 č. 131/1982 Sb.*

Postupem času se čím dál více ukazovalo, že se legislativní experiment v podobě radikálně koncipovaného občanského zákoníku 1964 nevydařil. V roce 1982 byla proto přijata rozsáhlá novela občanského zákoníku 1964.²²⁹

Byť se uvedená novela dotkla oblasti osobního užívání bytu jen minimálně,²³⁰ lze ji považovat pro další vývoj občanského práva na našem území za velice důležitou. V jejím důsledku totiž došlo k navrácení většiny tradičních občanskoprávních institutů do textu občanského zákoníku 1964.

²²⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1966, sp. zn. 5 Cz 69/66.

²²⁶ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82.

²²⁷ Srov. tamtéž. Dále též srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 1981 k úhradám za služby spojené s užíváním bytů, sp. zn. Cpj 164/80.

²²⁸ Srov. POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 255-256. ISBN 80-86929-03-5.

²²⁹ Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, ve znění vyhlášeném pod č. 70/1983 Sb.

²³⁰ Např. doplnění druhého odstavce do ustanovení § 174 OZ 1964 ohledně oprávnění soudu zrušit právo společného užívání bytu, v případě vzniklého stav, který bránil společnému užívání bytu. K tomuto srov. pododdíl 5.1.4 této kapitoly.

Opětovně tak byla do občanského zákoníku 1964 například pojata věcná břemena (tj. bývalé služebnosti a reálná břemena) na smluvním základě, tzv. sousedská práva, nebo též pojem držby, či institut vydržení, i když nutno dodat, že v podobě značně modifikované v důsledku tehdejších tendencí o potlačení významu vlastnického práva a jeho nahrazení institutem osobního užívání.

Znovu byly zavedeny též účinky relativní neplatnosti právního jednání,²³¹ kdy původní znění občanského zákoníku 1964 znalo pouze režim absolutní neplatnosti právního jednání, který byl aplikován na všechny případy.²³²

Nicméně byť lze uvedenou novelu hodnotit jako posun v občanskoprávní úpravě, stále je třeba mít na mysli, že se v případě občanského zákoníku 1964 jednalo o ideologicky značně ovlivněný a deformovaný občanskoprávní kodex. Změnu v tomto ohledu přinesla až porevoluční tzv. „velká novela“ občanského zákoníku 1964 provedená zákonem č. 509/1991 Sb.²³³

5.2 Zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty

I nadále bylo hospodaření s byty upraveno ve zvláštní právní úpravě, kterou byl zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Obsahově tento zákon do značné míry přejímal předcházející právní úpravu obsaženou v zákoně č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty, kterou ke dni 1. 4. 1964 nahradil.

Vzhledem k vzájemné podobnosti obou právních předpisů, jakož i k tomu, že ucelený výklad k zákonu č. 67/1956 Sb. byl podán v oddíle 4.2 této kapitoly, se nadále zaměříme především na doposud nepopsané změny, které přinesla právní úprava zákona č. 41/1964 Sb.

Oproti předpokladům stále neutěšená situace týkající se bytového fondu na počátku 60. let dvacátého století, kdy počet bytů při narůstajícím počtu domácností byl stále nedostatečný, vedla zákonodárce k pokusu o rovnoměrnější rozdělení, resp. přerozdělení, bytového fondu.²³⁴

²³¹ Například v oblasti osobního užívání se tato změna promítla do porušení pravidla pro právní jednání v jiných než běžných záležitostech týkajících se společného užívání bytu, u kterých byl potřebný souhlasu všech uživatelů, které do budoucna nepůsobilo absolutní, nýbrž relativní, neplatnost takového právního jednání.

²³² Srov. DVOŘÁK, Jan. K některým znakům vývoje občanského práva. *Příspěvky k vývoji právního řádu v Československu 1945-1990*. Praha: Karolinum, 2002., s. 376. ISBN 8024602172.

²³³ Srov. pododdíl 1.2.1 kapitoly II. této práce.

²³⁴ Vládní návrh zákona o hospodaření s byty 1964: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-12-14]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0174_03.htm.

V tomto ohledu byla v zákoně č. 41/1964 Sb. zdůrazněna zásada, že do budoucna budou byty, s nimiž hospodaří národní výbory, přidělovány zejména rodinám s nižšími příjmy a s větším počtem dětí. Přičemž rodiny s vyššími příjmy se mají snažit získat si byt v rámci družstevní bytové výstavby.

Do rukou místních národních výborů byla nově svěřena i státní kontrola nad hospodařením se služebními byty dříve označovanými jako byty zaměstnanecké. Naopak z působnosti zákona č. 41/1964 Sb. byly vyňaty byty vystavěné stavebními bytovými družstvy.

Národní výbory vedly seznamy nově vystavěných, zřízených a uvolněných bytů. Seznamy bytů podnikových, vojenských bytů, bytů ministerstva vnitra a bytů lidových bytových družstev vedly organizace, které s těmito byty hospodařily.

Vedle seznamů volných bytů vedly místní národní výbory též seznamy uchazečů, do nichž zapisovaly zájemce o byt, kteří neměli v dané obci vlastní byt nebo bydleli v zdravotně závadném nebo nevhodném bytě. Zdravotně závadným bytem byl rozuměn byt uznaný stavebním úřadem po projednání s okresním hygienikem za nezpůsobilý k bydlení z důvodu technické závady mající nepříznivý vliv na zdraví jeho obyvatel. Vedle toho zdravotně nevhodným bytem byl byt, jenž dle posudku okresního hygienika působil nepříznivě na zdraví obyvatele vzhledem k jeho zdravotnímu stavu. Zdravotně nevhodnými byty byly kupříkladu byty přeplněné.²³⁵ Ve snaze více regulovat příliv zájemců o byty v obcích nad 5000 obyvatel byla nově pro zápis do seznamů uchazečů o byt zavedena podmínka trvalého výkonu práce v takové obci.

Pro nedostatek volných bytů byla prodloužena délka období, pro které byly národními výbory sestavovány místní pořadníky, a to na 6 měsíců. Ukázalo se, že během dříve stanoveného období v délce 3 měsíců nebyly národní výbory v mnoha případech schopny zajistit přidělení bytu. V této souvislosti byl rovněž kladen důraz na faktickou proveditelnost distribuce bytů mezi uchazeče, což znamenalo především zaměření se na hlubší rozvahu při stanovení počtu uchazečů na dané období tak, aby tento počet odpovídal počtu bytů, které bylo možno reálně rozdělit v příslušném období. Pořadníky pracovníků organizací, vojáků z povolání, příslušníků ministerstva vnitra a členů lidových bytových družstev byly sestavovány čtvrtletně. U bytů vystavěných v rámci bytové výstavby jednotných

²³⁵ Viz ustanovení § 65 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb.: „[...] Byt se považuje za přeplněný, připadá-li z úhrnu podlahové plochy obytných místností na uživatele bytu a na každého dalšího příslušníka jeho domácnosti méně než 8 m² nebo nelze-li v bytě poskytnout jeho uživateli nebo jinému příslušníku jeho domácnosti oddělenou místnost, ač ji podle posudku okresního hygienika vzhledem ke svému zdravotnímu stavu nezbytně potřebuje.“

zemědělských družstev bylo právo družstevních orgánů přidělit takové omezeno lhůtou 6 měsíců. Poté přešlo toto právo na místní národní výbor.

V případě podnájem došlo ke změně terminologie, kdy byl podnájem nově označován jako „přenechání části bytu“. Nadále platilo, že uživatel mohl přenechat část svého bytu k bydlení jinému občanu jen s přivolením místního národního výboru. Nově byla tato podmínka vztažena i na přenechání části bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku v podnikové bytové výstavbě, nebo bytové výstavbě JZD, či služebního bytu, kde byl doposud vyžadován pouze souhlas podniku, či orgánu družstva.

U všech uvedených bytů mohly místní národní výbory právo užívat část bytu též zrušit, a to jak z důvodu obecného zájmu,²³⁶ tak i na návrh uživatele bytu, jestliže ten „podnajatou“ část bytu potřeboval pro sebe, pro své ženaté (vdané) děti nebo pro své rodiče, za podmínky, že tato potřeba vznikla až po uzavření předmětné smlouvy o přenechání části bytu.

Uživateli bytu, který byl povinen vyklidit byt na základě rozhodnutí soudu nebo místního národního výboru, musel být místním národním výborem přidělen náhradní byt. Výjimku tvořily následující dvě skupiny situací.

V první z nich stačilo následujícím osobám poskytnout náhradní ubytování²³⁷ namísto přidělení náhradního bytu:

- uživateli bytu, jehož právo užívat byt bylo soudem zrušeno, protože užíval byt bez vážného důvodu jen občasně;
- rozvedenému manželu, který se byl po rozhodnutí soudu o zrušení práva společného užívání bytu povinen z bytu se vystěhovat, jestliže mu nebyly po rozvodu svěřeny děti do výchovy;
- uživateli části bytu, který bydlel s přivolením místního národního výboru v bytě, který má být vyklizen, případně, jehož právo užívat část bytu bylo soudem nebo místním národním výborem zrušeno.

Druhou skupinou výjimek byly situace, kdy místní národní výbor nebyl povinen přidělit náhradní byt, ani poskytnout náhradní ubytování, a to:

- uživateli části bytu, který bydlel v bytě bez přivolení místního národního výboru;²³⁸
- občanu, který se nastěhoval do bytu protiprávně a byl povinen se z něj na příkaz místního národního výboru vystěhovat;²³⁹

²³⁶ Srov. ustanovení § 39 zákona č. 41/1964 Sb. Blíže k tomuto též srov. pododdíl 5.1.6 této kapitoly.

²³⁷ Vymezení náhradního ubytování zůstalo beze změny.

²³⁸ Takovýmto osobám muselo být poskytnuto přístřeší po dobu, než si opatřily jiné ubytování.

- uživateli bytu, který v něm bez vážných důvodů nebydlel a jehož právo užívat byt bylo zrušeno soudem²⁴⁰ a
- uživateli dvou bytů, jehož právo užívat jeden z těchto bytů bylo zrušeno soudem.²⁴¹

V ostatních případech byl uživateli bytu, který měl byt vyklidit, přidělován náhradní byt, který měl být přiměřený jeho bytové potřebě. Jednalo-li se o přidělení náhradního bytu občanovi, jehož právo užívat byt bylo zrušeno z důvodu obecného zájmu, nebo pro nadměrnost a který si na vlastní náklady upravil a dobře vybavil byt z nebytových prostor, měl místní národní výbor též přihlížet k tomu, aby náhradní byt byl dle místních poměrů rovnocenný bytu, jenž měl být vyklizen. Totožně postupoval národní výbor i v případě přidělení náhradního bytu pracovníkovi organizace, který pro tuto organizaci z důvodu obecného zájmu nebo z jiného vážného důvodu přestal pracovat a měl vyklidit podnikový byt, případně byt vystavěný v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniku.

Naopak uživateli podnikového bytu, bytu vystavěného v podnikové bytové výstavbě z vlastních volných prostředků podniku nebo služebního bytu, který přestal bez vážného důvodu pracovat pro organizaci, která takovýto byt nutně potřebovala pro jiného svého pracovníka, mohl místní národní výbor přidělit byt menší výměry i hůře vybavený. Zde se jednalo o reakci na situaci, kdy někteří pracovníci nastupovali do zaměstnání jen proto, aby získali u jednotlivých podniků a organizací podnikový byt, a bezprostředně poté bez vážných důvodů odešli pracovat jinde.²⁴²

Obdobně mohlo být postupováno i proti osobám, které byly povinny vystěhovat se z bytu z důvodu, že hrubě porušovaly své povinnosti, zejména tím, že neplatily řádně a včas úhradu za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu.

Vzhledem k situaci, kdy národní výbory využívaly byty k jiným účelům než k bydlení, bylo nově stanoveno, že takováto opatření bylo možné do budoucna realizovat jen se souhlasem příslušného okresního národního výboru.²⁴³ Obdobně bylo zapotřebí souhlasu okresního národního výboru i k dělení bytů.

²³⁹ Totéž.

²⁴⁰ Takovýmto osobám muselo být zajištěno uskladnění jejich věcí, které byly z bytu vystěhovány (zařízení bytu a věci domácí a osobní potřeby).

²⁴¹ Totéž.

²⁴² K tomuto viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 27. 9. 1971, sp. zn. 11 Co 732/71: „Jestliže pracovník, jemuž byl přidělen služební (domovní) byt, bez vážných důvodů za krátkou dobu rozváže pracovní poměr, takže jeho jednání se objektivně jeví jako snaha získat byt bez poskytnutí jakéhokoli společensky užitečného pracovníka ekvivalentu, nelze mu přiznat nárok na náhradu za vyklizovaný byt, protože uplatňování takového nároku je v rozporu se zásadami socialistického soužití (čl. VI a VII o. z.).“

²⁴³ „V roce 1961 a 1962 bylo zrušeno pro jiné účely v ČSSR 4842 bytů, ostatní úbytky činily 4856 bytů. Včetně asanace je za uvedené dva roky celkový úbytek v ČSSR 29 938 bytů.“ viz vládní návrh zákona o hospodaření

Závěrem zmiňme novou definici bytů ministerstva vnitra, která byla formulována v podstatě totožně jako definice vojenských bytů, a to tak, že byty ministerstva vnitra byly rozuměny byty v domech určených výlučně k ubytování příslušníků ozbrojených sborů ministerstva vnitra v činné službě, jakož i byty, které ministerstvo vnitra získalo ze státní bytové výstavby. V jiných domech byly za byty ministerstva vnitra považovány takové byty, které byly ke dni 1. 1. 1957 užívány příslušníky ozbrojených sborů ministerstva vnitra, pokud se nejednalo o byty služební nebo podnikové, nebo o byty v domech lidových bytových družstev či v rodinných domcích.

Byl-li do správy organizace bytového hospodářství předán dům, který obsahoval vojenské byty, byty ministerstva vnitra případně podnikové byty, zůstalo vojenskému orgánu, orgánu ministerstva vnitra popřípadě organizaci hospodařící s podnikovými byty zachováno právo navrhnout zrušení práva užívat byt, jakož i účastnit se v tomto ohledu soudního řízení.

II. PŘEDCHÁZEJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJMU BYTU (1989 - 2014)

1 Vývoj právní úpravy nájmu bytu po roce 1989

1.1 Kontinuita práva a diskontinuita hodnot

Po listopadových událostech roku 1989,²⁴⁴ tj. po skončení komunistického režimu²⁴⁵ na území tehdejšího Československa, nastal proces postupné přeměny totalitního státu v demokratický právní stát.²⁴⁶

Dne 13. 11. 1991 byl Federálním shromážděním České a Slovenské Federativní Republiky přijat zákon č. 480/1991 Sb., o době nesvobody. V jeho ustanovení § 2 je uvedeno,

s byty 1964: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-12-14]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0174_03.htm.

²⁴⁴ K tomuto blíže srov. např. SÚK, Jiří. *Labyrintem revoluce: aktéři, zápletky a křížovatky jedné politické krize: (od listopadu 1989 do června 1990)*. Vyd. 2. Praha: Prostor, 2009. Obzor (Prostor). ISBN 978-80-7260-219-3; nebo PITHART, Petr. *Devětaosmdesátý: vzpomínky a přemýšlení: krédo*. Vydání druhé. Praha: Academia, 2009. ISBN 978-80-200-1817-5.

²⁴⁵ Tento termín je užíván zákonem č. 198/1993 Sb., o protiprávnosti komunistického režimu a o odporu proti němu, pro vymezení období od února 1948 do listopadu 1989, kdy v zemi reálnou politickou moc vykonávala komunistická strana, která se hlásila ke komunistické ideologii. Obdobně je tento pojem použit i ve federálním zákoně č. 480/1991 Sb., o době nesvobody, kterým Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky vymezilo první obecnou koncepci přístupu k období mezi lety 1948 a 1989. Jakousi paralelu v tomto ohledu lze spatřovat například v zákoně č. 195/1946 Sb., o použitelnosti předpisů z doby nesvobody, který reagoval na dobu fašistické okupace, označovanou též jako „doba nesvobody“.

²⁴⁶ Viz ustanovení § 1 odst. 1 ústavního zákona č. 1/1993 Sb. ze dne 16. 12. 1992, Ústava České republiky („Ústava“): „Česká republika je svrchovaný, jednotný a demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana.“

že právní akty přijaté v letech 1948 až 1989, tj. v období komunistického režimu, se ruší jen tehdy, stanoví-li tak zákon. Jednalo se o kontinuitu práva.

Obecným východiskem pro další vývoj se tak stal dosavadní právní řád, který byl ovšem hodnotově, resp. ideologicky, ovlivněn komunistickým režimem. Převážná většina právních norem z té doby, a to i těch, které měly apolitický charakter, byla vystavěna a zejména aplikována takovým způsobem, aby co nejvíce napomáhaly udržení a fungování „socialistického“ státu.²⁴⁷

Aby tedy bylo možné tyto převzaté právní normy v podmínkách demokratické společnosti použít, bylo nezbytné na ně nahlížet novým hodnotovým prizmatem založeným především na hodnotách lidského společenství vyjádřených v Listině základních práv a svobod.²⁴⁸ V tomto ohledu šlo o hodnotovou diskontinuitu.

Jedním z prvních vyjádření nastíněného hodnotového rozchodu se základními idejemi komunistického režimu byl federální ústavní zákon ze dne 29. 11. 1989, č. 135/1989 Sb., kterým se mění ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, na základě kterého došlo k vypuštění čl. 4 z Ústavy 1960, který zakotvoval vedoucí úlohu Komunistické strany Československa ve státě, a ke změnám čl. 6²⁴⁹ a čl. 16 odst. 1²⁵⁰ Ústavy 1960.

Zásadním krokem porevolučního vývoje, a to nejen z pohledu hodnotové diskontinuity, bylo přijetí federálního ústavního zákona č. 23/1991 Sb. ze dne 9. 1. 1991, kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky („uvozovací zákon“). Po rozdělení Československa byl text Listiny základních práv a svobod („Listina základních práv a svobod“ nebo „LZPS“) obsažen v uvozovacím zákoně přejet do ústavního pořádku České republiky usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. ze dne 16. 12. 1992, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky.

²⁴⁷ Srov. ZOULÍK, František. *Soudy a soudnictví*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 89. ISBN 3-406-39312-8.

²⁴⁸ Viz ustanovení § 1 odst. 1 uvozovacího zákona (definice níže) stanovilo, že „[ú]stavní zákony, jiné zákony a další právní předpisy, jejich výklad a používání musí být v souladu s Listinou základních práv a svobod“.

²⁴⁹ Ve vymezení pojmu „národní fronty“ byla odstraněna vůdčí role Komunistické strany Československa. Čl. 6 Ústavy 1960 zněl: „*Národní fronta je politickým výrazem svazku národů a národností, sociálních vrstev a zájmových skupin. Mohou se v ní sdružovat politické strany, společenské a zájmové organizace.*“

²⁵⁰ Byl odstraněn marxismus leninismus coby světový názor. Čl. 16 odst. 1 Ústavy 1960 zněl: „*Veškerá kulturní politika v Československu, rozvoj vzdělání, výchova a vyučování jsou vedeny v duchu vědeckého poznání a v souladu se zásadami vlastnictví, humanity a demokracie.*“

Tím, že základní práva a svobody byla vyčleněna do samostatného ústavního zákona,²⁵¹ byla zdůrazněna jejich důležitost coby elementárního prvku materiálního právního státu.²⁵²

Dle ustanovení § 6 odst. 1 uvozovacího zákona pozbyla ke dni 31. 12. 1991 účinnosti veškerá ustanovení zákonů a jiných právních předpisů, která nebyla v souladu s Listinou základních práv a svobod.

Hodnotovou diskontinuitu v interpretaci předpisů starého práva z doby komunistického režimu a zakotvení hodnot nového právního v Listině základních práv a svobod zdůraznil i Ústavní soud České a Slovenské Federativní Republiky,²⁵³ který ve svém nálezu ze dne 26. 11. 1992, sp. zn. Pl. ÚS 1/92, ve věci ústavnosti tzv. Velkého lustračního zákona,²⁵⁴ výslovně uvedl, že: *„Na rozdíl od totalitního systému, který byl založen na okamžitém účelu a nikdy nebyl vázán na právní zásady, tím méně pak zásady ústavní, demokratický stát vychází ze zcela odlišných hodnot a kritérií.[...] Právní jistota jako jeden ze základních pojmů a požadavků právního státu musí být tedy jistotou jeho obsahových hodnot. Současně budovaný právní stát, který vychází z hodnotové diskontinuity s totalitním režimem, nemůže proto přejímat taková kritéria, jež vycházejí z odlišného systému hodnot. Respektování kontinuity se starým hodnotovým systémem předchozího právního řádu by tedy nebylo zárukou právní jistoty, ale naopak bylo by zpochybněním hodnot nových, ohrožení právní jistoty ve společnosti a otrásl by důvěrou občanů ve věrohodnost demokratického systému.“*

Na uvedený nález federálního ústavního soudu navazuje i první plenární nález Ústavního soudu České republiky²⁵⁵ („Ústavní soud“) ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. Pl. ÚS

²⁵¹ Do přijetí Listiny základních práv a svobod, tj. do 9. 1. 1991, byly základní práva a svobody v upraveny v hlavě druhé Ústavy 1960 jako „Práva a povinnosti občanů“.

²⁵² K pojetí materiálního právního státu viz WAGNEROVÁ, Eliška. In: WAGNEROVÁ, E.; ŠIMÍČEK, V.; LANGÁŠEK, T.; POSPÍŠIL, I. a kol. *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, s. 84. ISBN 978-80-7357-750-6.: „Jinými slovy v materiálním právním státu platí, že kromě prosté vázanosti státní moci právními pravidly (charakteristika formálního právního státu jako nižšího stupně právní státnosti) je třeba stanovit i určité požadavky na obsah těchto právních pravidel. Ke slovu se dostávají představy o demokracii a spravedlnosti.“; nebo ŠIMÍČEK, Vojtěch. In: BAHÝLOVÁ, Lenka a kol., In: *Ústava České republiky: komentář*. Praha: Linde, 2010, s. 27. ISBN 978-80-7201-814-7: „[P]rávní stát neznamena jen stát, v němž jsou důsledně dodržovány právní předpisy (formální aspekt), nýbrž že hodnoty a cíle sledované a dosahované činnosti státu jsou i spravedlivé (materiální aspekt). Materiální právní stát by se proto měl chovat zákonným způsobem a zároveň i spravedlivě.“

²⁵³ Ústavní soud České a Slovenské Federativní Republiky byl zřízen na základě federálního ústavního zákona č. 91/1991 Sb., o Ústavním soudu České a Slovenské Federativní Republiky.

²⁵⁴ Zákon Federálního shromáždění ČSFR č. 451/1991 Sb., kterým se stanoví některé další předpoklady pro výkon některých funkcí ve státních orgánech a organizacích České a Slovenské federativní republiky, České republiky a Slovenské republiky. K významu lustračních zákonů srov. např. ŽÁČEK, Pavel: Lustrační zákon po dvaceti letech. In: *Paměť a dějiny. Revue pro studium totalitních režimů* [online]. [cit. 2016-1-3]. Dostupné z: <https://www.ustrcr.cz/data/pdf/pamet-dejiny/pad1104/127-128.pdf>.

²⁵⁵ Po vzniku České republiky byl Ústavní soud zakotven v Ústavě a v zákoně č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.

19/93, publikovaný pod č. 14/1994 Sb., o návrhu na zrušení zákona o protiprávnosti komunistického režimu. V tomto nálezu se Ústavní soud mimo jiné vyjádřil i k demokratické moci a koncepci právního státu, kdy zejména odmítl právně pozitivistické pojetí ústavy a s ním spojené formální pojetí právního státu, a naproti tomu vyzdvihl hodnotové zakotvení současné české ústavy,²⁵⁶ jakož i související pojetí materiální právního státu: „*Naše nová Ústava není založena na hodnotové neutralitě, není jen pouhým vymezením institucí a procesů, ale včleňuje do svého textu i určité regulativní ideje vyjadřující základní nedotknutelné hodnoty demokratické společnosti. Ústava České republiky akceptuje a respektuje princip legality jako součást celkové koncepce právního státu, neváže však pozitivní právo jen na formální legalitu, ale výklad a použití právních norem podřizuje jejich obsahově-materiálnímu smyslu, podmiňuje právo respektováním základních konstitutivních hodnot demokratické společnosti a těmito hodnotami také užití právních norem měří. To znamená i při kontinuitě se „starým právem“ hodnotovou diskontinuitu se „starým režimem“.*“²⁵⁷

Zákonodárcem přijaté řešení v podobě právní kontinuity obohacené o výklad Ústavní soudu, že i „staré právo“ bude nově podmíněno respektováním základních konstitutivních hodnot demokratické společnosti, a bude též v jejich světle interpretováno a aplikováno, rozdělilo normy „starého práva“ do pomyslných 3 skupin.

První skupinu tvořily normy, které byly, řekněme, hodnotově neutrální. Jako příklad lze uvést pravidla silničního provozu, případně jiné normy podobného charakteru. Jednalo se o normy, u nichž byl výklad jednoznačný, a nebylo nutné pátrat po jejich hodnotových východiscích. Druhou skupinu tvořily normy, které připouštěly odlišné výklady v důsledku užití různých hodnotových východisek. Tyto normy byly i nadále použitelné, ale jen za podmínky, že byly vykládány konformně s novým ústavním pořádkem. Třetí a poslední skupinu tvořily normy, které nebylo možné ústavně konformně interpretovat a které byly v materiálním právním státě nepřijatelné. Takovéto normy byly buď výslovně zrušeny v jednotlivých právních předpisech, nebo jim byla odejmuta účinnost ke dni 31. 12. 1991 výše zmíněným obecným ustanovením § 6 odst. 1 uvozovacího zákona.

²⁵⁶ Též viz čl. 9 odst. 2 Ústavy: „*Změna podstatných náležitostí demokratického právního státu je nepřipustná.*“

²⁵⁷ Srov. PŘIBÁŇ, Jiří. *Disidenti práva: o revolucích roku 1989, fikcích legality a soudobé verzi společenské smlouvy*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2001, s. 125 a násl. ISBN 80-86429-00-8.

1.2 Významné novelizace občanského zákoníku 1964 po roce 1989

1.2.1 Velká novela občanského zákoníku 1964 č. 509/1991 Sb.

Přechod k pluralitní demokracii, k tržnímu hospodářství, celková společenská transformace, privatizace, restituce, ústavní zakotvení občanských práv a svobod, rozvoj soukromého podnikání a další společenské změny, které nastaly po roce 1989, vyžadovaly zásadní přeměnu právního řádu.

V oblasti soukromého práva šlo zejména o snahu navrátit občanskému zákoníku jeho postavení coby základního a všeobecného kodexu soukromého práva. To vzhledem k tomu, že dosavadní občanský zákoník 1964, koncepčně založený na potřebách administrativně direktivního systému řízení, byl v nových společenských podmínkách ve většině svých částí nepoužitelný,²⁵⁸ vyžadovalo vypracovat po vzoru civilních kodexů platných ve vyspělých evropských státech nový, komplexní, vnitřně provázaný a univerzální občanský zákoník, který by znamenal návrat k evropské civilistické tradici, jež se na našem území uplatňovala až do roku 1948.²⁵⁹

V obecné rovině mělo jít především o to, aby občanské právo opětovně upravovalo v souladu s Ústavou, Listinou základních práv a svobod, Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod²⁶⁰ a dalšími mezinárodními akty vzájemná soukromá práva a povinnosti jednotlivců s důrazem na ideje svobody, rovnosti a autonomie vůle člověka.²⁶¹

Realizace myšlenky úplné rekodifikace občanského zákoníku ovšem vyžadovala mnohaletou práci. Bylo proto nezbytné najít způsob, jakým by bylo možné v co nejkratší době přizpůsobit soukromé právo naléhavým potřebám dynamicky se rozvíjející „porevoluční“

²⁵⁸ „Dosavadní občanský zákoník má kromě úvodních Zásad občanskoprávních vztahů, které jsou většinou zcela překonány, osm částí. Z nich část druhá o vlastnictví je v zásadních věcech zcela nepoužitelná a část třetí, čtvrtá a pátá jsou rovněž obtížně použitelné; jejich dočasná praktická aplikace je možná jen za cenu velmi složité interpretace. Relativně použitelné - s mnohými změnami - jsou toliko části první (obecná část), šestá (o odpovědnosti za škodu a za neoprávněný majetkových prospěch) a sedmá (o dědění).“ viz vládní návrh zákona, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-1-21]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm.

²⁵⁹ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, JIŘÍ SPÁČIL, MARTA ŠKÁROVÁ a MILAN HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 24. ISBN 978-80-7400-108-6.

²⁶⁰ Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod („Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod“).

²⁶¹ Srov. tamtéž.

společnosti a zejména požadavkům začínající ekonomické transformace tak, aby byl umožněn plynulý přechod k novému pojetí soukromého práva vystavěného na moderních principech.²⁶²

Z tohoto důvodu, tj. k překlenutí doby nutné pro vypracování nového občanského kodexu, bylo nakonec v roce 1991 zvoleno legislativně technické řešení ve formě zásadní novelizace dosavadního Občanského zákoníku 1964, které bylo provedeno zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1992 (tzv. „velká novela“).

Současně s velkou novelou byl přijat i zvláštní právní předpis v poměru k Občanskému zákoníku 1964, a to zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník („obchodní zákoník“),²⁶³ který rovněž nabyl účinnosti dne 1. 1. 1992. Obchodní zákoník, určený zejména pro zprostředkování tržních (vnitrostátních i zahraničních) obchodních vztahů, nahradil dosavadní zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, jakož i zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu.

Z legislativně technického pohledu došlo velkou novelou k restrukturalizaci občanského zákoníku 1964, kdy byly zrušeny úvodní Zásady občanskoprávních vztahů, části třetí až pátá,²⁶⁴ jakož i část osmá obsahující ustanovení závěrečná a přechodná. Ty byly nově upraveny v nové části deváté. Do „vyprázdněné“ části osmé byly nově vloženy ustanovení týkající se závazků, které nahradily zrušené části třetí až pátou. Zbývající části²⁶⁵ byly výrazně upraveny.

Velkou novelou došlo k rozšíření právních vztahů upravovaných v občanském zákoníku 1964, jakož i k prohloubení a znovuzavedení základních soukromoprávních principů jako principu privátní autonomie (autonomie vlastníků a autonomie smluvní), plné náhrady, či principu dobré víry.

²⁶² Srov. vládní návrh zákona, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-1-21]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm.

²⁶³ Zde je na místě dodat, že s koncepcí dvou kodexů, a to občanského a obchodního zákoníku, bylo počítáno i pro samotnou rekodifikaci. „Jediná ze zemí >>klasické<< kodifikace občanského práva, tj. Švýcarsko, řešila tento problém jinak, totiž komercializací občanského zákoníku. Toto řešení se však pro nás nehodí. Jednak neodpovídá našim právním tradicím a jednak se ani nehodí do situace, kdy se obchodní právo před čtyřiceti lety opuštěné teprve znovu formuje. Proto se počítá s tím, že bude vydán občanský zákoník a zároveň provedena kodifikace obchodního práva, která byla z našeho právního řádu odstraněna roku 1950. Přitom obchodní zákoník bude ve vztahu k občanskému zákoníku, tak jak je to ve všech zemích, kde je obchodní právo kodifikováno odděleně, zákonem zvláštním (lex specialis). [...] Na této koncepci vztahu občanského a obchodního zákoníku spočívá i novela občanského zákoníku, která je právním projevem opětovného procesu sblížení obchodního práva s právem občanským.“ viz vládní návrh zákona, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-1-21]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm.

²⁶⁴ Část třetí - Osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků; Část čtvrtá - Služby; Část pátá - Práva a povinnosti z jiných právních úkonů.

²⁶⁵ Část první - Obecná ustanovení; Část druhá - Socialistické společenské vlastnictví a osobní vlastnictví; Část šestá - Odpovědnost za škodu a za neoprávněný majetkový prospěch; Část sedmá - Dědění majetku v osobním vlastnictví.

Velkou novelou bylo opuštěno hierarchické třídění forem či obsahu vlastnického práva a obnovena jednotnost jeho obsahu, jakož i principy nedotknutelnosti vlastnického práva, rovných práv a povinností jednotlivých vlastníků a poskytnutí stejné právní ochrany.²⁶⁶ Tyto změny byly před přijetím velké novely rovněž zakotveny jak v novelizované Ústavě 1960, tak zejména v Listině základních práv a svobod, čímž vlastnickému právu by zaručena též ústavněprávní garance.

Dále došlo k navrácení a sjednocení závazkového práva, kdy byla nahrazena právní úprava „služeb“ novou právní úpravou závazkového práva. Do popředí se tak opětovně dostala role občanskoprávních smluv. Nově byly navraceny tradiční instituty jako nájemní smlouva, zástavní smlouva a mnohé další u nás před rokem 1948 běžné typy smluv.

V oblasti právní úpravy odpovědnosti za škodu došlo v převzaté dosavadní právní úpravě ke dvěma zásadním změnám. Dosavadní princip limitace náhrady škody byl nahrazen principem plné náhrady škody (tj. náhrady skutečné škody i ušlého zisku) a dále byl upřednostněn způsob náhrady škody v penězích na úkor náhrady uvedením v předešlý stav.²⁶⁷

Dosavadní vyčlenění právní úpravy ostatních soukromoprávních odvětví, jakým bylo například právo rodinné, právo pracovní, mezinárodní právo soukromé, či právo autorské, do samostatných právních předpisů bylo nadále zachováno.

V důsledku změn provedených velkou novelou se občanský zákoník 1964 dostal opět do pozice základního, obecného, právního předpisu soukromého práva.

Jak bylo naznačeno výše, v důsledku velké novely došlo v oblasti právní úpravy nájmu bytu k návratu k tradičnímu institutu nájmu založeném na smluvním základu.

Velká novela měla dle důvodové zprávy²⁶⁸ ambici připravit příznivé právní prostředí pro vytvoření doposud neexistujícího trhu s bytu, a to např. tím, že umožnila v rámci existujících nájemních vztahů přiměřené zvýšení nájemného s cílem umožnit pronajímatelům dosažení přiměřeného zisku z titulu nájmu tak, aby zejména došlo k oživení a k samovolnému podnícení bytové výstavby. Tomu mělo sloužit i omezení ingerence státu do nájemních vztahů. Obecně lze shrnout, že nájem bytu byl nadále chráněn. Nájemce nově neměl právo na náhradní byt v případech skončení nájmu bytu na dobu určitou. Nájemní vztahy na dobu neurčitou mohl pronajímatel jednostranně ukončit výlučně jen z důvodů stanovených

²⁶⁶ Srov. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 92. ISBN 978-80-7552-187-3.

²⁶⁷ Srov. vládní návrh zákona, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-1-21]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm.

²⁶⁸ Srov. tamtéž.

zákonem a s přivolením soudu. Nájemce měl po skončení nájmu na dobu neurčitou zásadně právo na náhradní byt.

Dále byly opuštěny veřejnoprávní prvky spojené s obecnou úpravou osobních užívacích práv, jakož i úpravou práva osobního užívání bytu.

V rámci přechodných ustanovení občanského zákoníku 1964 bylo v ustanovení § 871 OZ 1964 upraveno, že všechna dosavadní práva osobního užívání bytu²⁶⁹ vzniklá v souladu s předchozí právní úpravou, která trvala ke dni účinnosti velké novely, tj. ke dni 1. 1. 1992, se *ex lege* změnila²⁷⁰ k výše uvedenému dni na nájem bytu.²⁷¹ Obdobně i právo osobního užívání jiných obytných místností²⁷² se změnilo na nájem místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.²⁷³ Společné užívání bytu²⁷⁴ a společné užívání bytu manžely²⁷⁵ bylo změněno na společný nájem bytu,²⁷⁶ resp. společný nájem bytu manžely,²⁷⁷ a²⁷⁸ dále právo užívání části bytu²⁷⁹ na podnájem bytu²⁸⁰ a osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace²⁸¹ na nájmy služebních bytů,²⁸² pokud proto ovšem splňovaly podmínky stanovené zákonem pro služební byty,²⁸³ pokud nikoliv, tak na nájmy bytů.

V souvislosti s přijetím velké novely byl zrušen zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Velká novela počítala s tím, že zákony národních rad upraví některé otázky, které s

²⁶⁹ Srov. ustanovení § 152 až § 189 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁷⁰ K transformaci práva osobního užívání bytu na nájem bytu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 1992, sp. zn. 2 Cdo 8/92: „*Nájem bytu je ve srovnání s právem osobního užívání bytu odlišným právním institutem.*“.

²⁷¹ Srov. ustanovení § 685 až § 716 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁷² Srov. ustanovení § 190 až § 195 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁷³ Srov. ustanovení § 717 a § 718 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁷⁴ Srov. ustanovení § 172 až § 174 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁷⁵ Srov. ustanovení § 175 až § 178 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁷⁶ Srov. ustanovení § 700 až § 702 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁷⁷ Srov. ustanovení § 703 až § 705 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁷⁸ „*K bytu Ministerstva vnitra (§ 69 odst. 1 zákona č. 41/1964 Sb.), který byl v roce 1990 přidělen jen jednomu z manželů, mohlo po 1. 1. 1992 existovat právo společného nájmu manžely jen za předpokladu, že k němu existovalo k 31. 12. 1991 právo společného užívání bytu manžely.*“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1997, sp. zn. 3 Cdo 152/96.

²⁷⁹ Srov. ustanovení § 394 a násl. OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁸⁰ Srov. ustanovení § 719 OZ 1964. Vzhledem k tomu, že dle ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964 ve znění velké novely bylo možné podnájem bytu vypovědět bez uvedení důvodů v tříměsíční lhůtě, která končila ke konci kalendářního měsíce, bylo v ustanovení § 871 odst. 2 OZ 1964 na ochranu podnájemce stanoveno, že podnájem nelze vypovědět po dobu jednoho roku od účinnosti velké novely.

²⁸¹ Srov. ustanovení § 152 až § 171 a § 183 až § 189 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 12. 1991.

²⁸² Srov. ustanovení § 685 až § 716 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁸³ Srov. ustanovení § 685 odst. 3 OZ 1964 ve znění velké novely. Dle ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb. byly služebními byty rozuměny a) byty v domech a jiných objektech určených k ubytování osob, které měly v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání, b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

realizací novely souvisí,²⁸⁴ zejména zajišťování bytových náhrad, vymezení pojmů služebních bytů, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, jakož i podmínek, za nichž lze smlouvu o nájmu těchto bytů uzavřít. Uvedené okruhy byly zpracovány v zákoně České národní rady č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník („zákon č. 102/1992 Sb.“).

1.2.2 Novela občanského zákoníku 1964 č. 107/2006 Sb.

Další významnou novelou občanského zákoníku 1964 v oblasti nájmu bytu byla novela provedená zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („zákon o jednostranném zvyšování nájemného“ nebo „zákon č. 107/2006 Sb.“), která nabyla účinnosti 31. 3. 2006.

Vedle právní úpravy v oblasti jednostranného zvyšování nájemného z bytů, o které bude pojednáno podrobněji v podkapitole 7 této kapitoly týkající se nájemného, provedla uvedená novela též změny v oblasti zvláštní právní úpravy nájmu bytu.

Z těch podstatných lze vybrat například zakotvení nového institutu složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem,²⁸⁵ obecně v praxi nazývaném „kauce“. Jednalo se v podstatě o regulaci dosavadní praxe vzniklé na základě autonomie vůle smluvních stran, kdy se pro potřebu zajištění závazků nájemce vůči pronajímateli vyplývajících z nájemního vztahu k bytu vyvinula inominátní „smlouva o kauci“, která spočívala v tom, že pronajímatel mohl v případě porušení smluvních povinností nájemcem použít finanční prostředky (kauci), které mu nájemce za tímto účelem složil na počátku nájemního vztahu, k uspokojení svých pohledávek za nájemcem.²⁸⁶ Jednalo se o kogentní právní úpravu, která za účelem ochrany nájemce stanovovala pro použití kauce limity, a to například ve formě maximální výše kauce, či povinnosti uložení prostředků na zvláštní účet pronajímatele.

²⁸⁴ Srov. ustanovení § 685 odst. 3 OZ 1964 ve znění velké novely.

²⁸⁵ Srov. ustanovení § 686a odst. 1 OZ ve znění zákona č. 107/2006 Sb.

²⁸⁶ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1976-1977. ISBN 978-80-7400-108-6.

Novela zavedla též možnost předat nájemci byt ve stavu, který není způsobilý k řádnému užívání, za podmínky, že se na tom smluvní strany dohodnou a že nájemce provede úpravy předávaného bytu.²⁸⁷

Byla odstraněna dosavadní nevyváženost práv a povinností osob žijících v bytě společně s nájemcem, kdy byla nově rozšířena povinnost užívat řádně byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění spojená s užíváním bytu též na osoby žijící v bytě společně s nájemcem. Nově tak mohly být tyto osoby přímo pasivně legitimovány k náhradě škody. Ve spojitosti s těmito osobami byla též zavedena nová povinnost nájemci, který musel nově oznámit pronajímateli změny v počtu osob v bytě společně žijících s nájemcem.²⁸⁸

Dále byla pro oblast nájmu bytů vyloučena aplikace obecného ustanovení²⁸⁹ týkajícího se automatického prodloužení nájmu *ex lege*. Nicméně i nadále bylo možné si takovéto obnovování nájmu bytu ujednat smluvně.

V oblasti přechodu nájmu bytu byli ze skupiny osob blízkých nájemci²⁹⁰ vyřazeni jeho vnuci. K přechodu nájmu bytu po smrti nájemce tak v případě vnuků již nepostačovalo splnění podmínky soužití ve společné domácnosti s nájemcem alespoň v den jeho smrti, ale do budoucna bylo vyžadováno jejich soužití ve společné domácnosti po dobu nejméně 3 let.

Uvedená novela se též významně dotkla i úpravy zániku nájmu bytu. V souvislosti s nově zavedenou možností sjednat si nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, byla doplněna ustanovení²⁹¹ upravující zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem. Dále bylo nově pronajímateli umožněno vypovědět nájem bytu též i bez přivolení soudu,²⁹² a to na základě zákonem stanovených důvodů.

Vedle dosavadní skupiny výpovědí pronajímatele s přivolením soudu tak vznikla i nová skupina výpovědí, ke kterým pronajímatel již nepotřeboval ingerenci soudu. Rozsah dosavadních výpovědních důvodů zůstal v podstatné míře zachován, došlo jen k jejich rozdělení do výše uvedených skupin. S tím též souvisela rozdílná povinnost pronajímatele

²⁸⁷ Srov. ustanovení § 687 odst. 2 OZ ve znění zákona č. 107/2006 Sb.

²⁸⁸ Viz ustanovení § 689 odst. 2 OZ ve znění zákona č. 107/2006 Sb.: „Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.“

²⁸⁹ Viz ustanovení § 676 odst. 2 OZ 1964: „Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.“

²⁹⁰ Viz ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964 ve znění zákona č. 107/2006 Sb.: „[...] děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha [...]“. Tato skupina osob byla v tomtéž roce rozšířena o registrovaného partnera v důsledku novely OZ 1964 provedené zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů.

²⁹¹ Srov. ustanovení § 710 odst. 4, 5 a 6 OZ 1964 ve znění zákona č. 107/2006 Sb.

²⁹² Srov. ustanovení § 711 OZ 1964 ve znění zákona č. 107/2006 Sb.

zajistit bytovou náhradu. Stanovena byla obligatorní písemná forma výpovědi pronajímatele, jakož i její podstatné náležitosti, bez kterých byla výpověď absolutně neplatná.

1.2.3 *Novela občanského zákoníku 1964 č. 132/2011 Sb.*

Z pohledu právní úpravy nájmu bytu byla poslední důležitou novelou občanského zákoníku 1964 novela provedená zákonem č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („zákon č. 132/2011 Sb.“), jenž nabyl účinnosti dne 1. 11. 2011.²⁹³

Ambicí uvedené novely bylo umožnit připravovanému občanskému kodexu²⁹⁴ koncepčně plynule navázat na dosavadní právní úpravu nájmu bytu. Z tohoto důvodu novela cílila na posílení autonomie vůle zejména na straně pronajímatele²⁹⁵ při současném zachování nezbytné ochrany nájemce.²⁹⁶

Uvedenou novelou došlo ke zrušení pojmu služebních bytů v důsledku souběžného zrušení části druhé zákona č. 102/1992 Sb. upravující služební byty a byty zvláštního určení. Namísto nájmu služebního bytu bylo do budoucna možné uzavřít nájem bytu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Nově bylo do občanského zákoníku 1964²⁹⁷ vloženo omezení počtu osob, které mohly v bytě bydlet.²⁹⁸ Novela též zpřísnila oznamovací povinnost nájemce, která byla do občanského zákoníku 1964 zakotvena zákonem č. 107/2006 Sb.²⁹⁹

V oblasti přechodu nájmu bytu došlo ke změně podmínek a okruhu osob,³⁰⁰ na které přecházel nájem bytu. Nově mohlo dojít k přechodu nájmu bytu z výlučného nájemce pouze

²⁹³ S jedinou výjimkou, a to čl. I bodu 14 (případ neshody na výši nájemného), který nabyl účinnosti dnem vyhlášení, tj. dnem 25. 5. 2011.

²⁹⁴ K tomuto blíže srov. podkapitolu 1 kapitoly III. této práce.

²⁹⁵ Omezená smluvní volnost vlastníků nájemních bytů při jejich pronajímání byla dlouhodoběji kritizována ze strany Ústavního soudu, jakož i Evropského soudu pro lidská práva. K tomuto blíže srov. pododdíl 7.1.2 této kapitoly.

²⁹⁶ Srov. vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-8-12]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=188&ct1=0>.

²⁹⁷ Srov. ustanovení § 689 odst. 1 OZ 1964 ve znění zákona č. 132/2011 Sb.

²⁹⁸ K tomuto blíže srov. pododdíl 6.1.5 této kapitoly.

²⁹⁹ K tomuto blíže srov. tamtéž a dále též pododdíl 6.1.6 této kapitoly.

³⁰⁰ Do skupiny nejbližších příbuzných nájemce byli vráceni jeho vnuci a přidán manžel.

v případě jeho smrti, tj. byl zrušen přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti výlučným nájemcem bytu. K tomuto dále viz oddíl 8.1 této kapitoly.

V případech výměny bytu bylo zrušeno právo nájemce obrátit se na soud s návrhem na nahrazení projevu vůle pronajímatele, který bez závažného důvodu odepřel dát nájemci souhlas s výměnou bytu.³⁰¹

Co se týká zániku nájmu, byla například vypuštěna povinnost pronajímatele zavazovat se v písemné výpovědi k zajištění odpovídající bytové náhrady.³⁰² S cílem urychlit faktické skončení nájmu bytu na základě výpovědi s přivolením soudu bylo nově soudům uloženo, aby v rámci rozhodování o přivolení k výpovědi rovněž určily den skončení nájmu, resp. délku výpovědní doby, jakož současně rozhodly i o uložení povinnosti nájemce byt vyklidit.³⁰³

Upravena byla i část věnovaná bytovým náhradám, kdy byla například odebrána možnost soudům rozhodovat o přidělení vyšší formy³⁰⁴ bytové náhrady tam, kde zákon předpokládal poskytnutí pouze přístřeší.

O části novely, která se věnuje úpravě právních vztahů smluvních stran po ukončení možnosti jednostranného zvýšení nájemného z bytů, bude zvlášť pojednáno v oddíle 7.2 této kapitoly.

2 Právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku 1964

Nájmu bytu byla věnována zvláštní právní úprava obsažená v části osmé věnované závazkovým právům, v hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, v ustanoveních § 685 až § 716 občanského zákoníku 1964. Zvláštní úprava nájmu bytu v řadě svých ustanovení vycházela z dosavadní právní úpravy osobního užívání bytu.³⁰⁵

Obecná právní úprava nájemní smlouvy inspirovaná občanským zákoníkem 1950³⁰⁶ byla obsažena v ustanoveních § 663 až § 684 občanského zákoníku 1964 včleněných do občanského zákoníku 1964 velkou novelou.

Pro účely této práce bude dále v textu pracováno s poslední verzí právní úpravy nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku 1964, tj. verzí, která byla účinná ke dni 31. 12. 2013.

³⁰¹ K výměně bytu blíže srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

³⁰² Srov. ustanovení § 711 odst. 3 OZ 1964 ve znění zákona č. 132/2011 Sb.

³⁰³ Srov. ustanovení § 711a odst. 2 OZ 1964 ve znění zákona č. 132/2011 Sb.

³⁰⁴ Srov. ustanovení § 712 odst. 5 OZ 1964 ve znění zákona č. 132/2011 Sb.

³⁰⁵ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1950. ISBN 978-80-7400-108-6.

³⁰⁶ Srov. tamtéž.

2.1 Zvláštní právní úprava

Právní úprava nájmu bytu byla svou povahou zvláštní k obecné úpravě nájmu. Obecná ustanovení o nájmu byla použita pouze v případech, kdy zvláštní právní úprava nájmu bytu neupravovala konkrétní otázku.

Hlavním znakem, který odlišoval zvláštní právní úpravu nájmu bytu od obecné právní úpravy nájmu v občanském zákoníku 1964, byl předmět nájmu, tj. byt.³⁰⁷ Úprava nájmu bytu dopadala jenom a pouze na ty případy nájmu, kde předmětem nájmu byl výlučně byt jako celek.

Pokud byl předmětem nájmu rodinný dům, resp. obecně budova jako celek, či její část, nebo též i část bytu,³⁰⁸ a to bez ohledu na to, zda bylo účelem takového nájmu bydlení či nikoliv, jednalo se o nájem dle obecné právní úpravy, tj. o nájem bez zvláštní právní ochrany nájemce.³⁰⁹

2.2 Zákonná ochrana nájemce bytu

V ustanovení § 685 odst. 3 OZ 1964 bylo výslovně uvedeno, že „[n]ájem bytu je chráněn“. To ovšem neznamenovalo, že by byl chráněn nájem bytu coby právní vztah, nýbrž tím bylo zdůrazněno zvláštní postavení nájemců bytů coby představitelů slabší smluvní strany. Tato skupinová ochrana nájemců bytů se projevovala zejména v jejich zákonném zvýhodnění na úkor pronajímatelů s cílem vyrovnat jejich fakticky nerovné postavení v rámci nájemního vztahu k bytu. Limitem pro takovéto zákonné zvýhodnění nájemců bytů byla jeho přiměřenost k sledovanému účelu, kterým byl požadavek „zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu“.³¹⁰

³⁰⁷ K předmětu nájmu bytu blíže srov. pododdíl 3.1.1 této kapitoly.

³⁰⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007: „Pronajme-li vlastník bytové jednotky její část, neřídí se takovýto vztah ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu, ale obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě.“

³⁰⁹ Srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012.

³¹⁰ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. Pl. ÚS 42/03: „Ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty, resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě. Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody (požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu), pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo.“

Jako příklady takovýchto ochranných ustanovení³¹¹ lze uvést ustanovení omezující pronajímatele jednostranně ukončit nájem bytu, kdy pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu výlučně jen z důvodů výslovně uvedených v zákoně.³¹² V některých případech byl pronajímatel povinen si k tomu navíc zajistit i přivolení soudu. Dalším příkladem bylo právo nájemce bytu na zajištění bytové náhrady³¹³ ve většině případů skončení nájmu bytu výpovědí pronajímatele. Mezi ustanovení chránící nájemce, resp. zde i osoby spolužijící s nájemcem ve společné domácnosti, patří též úprava přechodu nájmu bytu v případech smrti nájemce.³¹⁴ A na závěr nelze opomenout též zákonnou regulaci nájemného³¹⁵ coby typický institut ochrany nájemce bytu.

2.3 Relativní kogentnost

Jak bylo uvedeno výše, zvláštní právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku 1964 je svou povahou „ochranná“. ³¹⁶ Smluvní strany nemohly vyloučit ani omezit ta ustanovení, jejichž smyslem a účelem byla ochrana nájemců bytů. Od těchto ustanovení se nebylo možné v neprospěch nájemců bytů odchýlit. Bylo však připuštěno odchýlit se od nich ve prospěch nájemců bytů,³¹⁷ tj. smluvně posílit jejich postavení.³¹⁸ Tato „ochranná“ ustanovení lze pro svou povahu zařadit mezi relativně kogentní právní normy,³¹⁹ resp. jednostranně kogentní právní normy.³²⁰

³¹¹ Která byla svou povahou relativně kogentní. K tomuto dále blíže srov. oddíl 2.3 této kapitoly.

³¹² Srov. ustanovení § 711 a § 711a OZ 1964.

³¹³ Srov. ustanovení § 712 OZ 1964.

³¹⁴ Srov. ustanovení § 706 OZ 1964.

³¹⁵ Srov. ustanovení § 696 OZ 1964.

³¹⁶ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy*. 2011, 19(22), s. 816-822. ISSN 1210-6410.

³¹⁷ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03: „[...] Nelze přehlédnout, že právě pokud jde o právní úpravu nájmu bytu, obsahuje občanský zákoník množství norem kogentního charakteru, jejichž společným jmenovatelem je ochrana nájmu, resp. nájemce bytu. Tyto kogentní normy tak omezují autonomii vůle především na druhé straně nájemního vztahu, tj. na straně pronajímatele.“

³¹⁸ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1951. ISBN 978-80-7400-108-6.

³¹⁹ Relativní kogentní normy, na rozdíl od kogentních norem absolutních, které neumožňují žádné odchýlení, umožňují svým adresátům omezenou autonomní normotvorbu určitým předem vymezeným směrem. Jde v podstatě o mezičlánek mezi absolutně kogentními a dispozitivními právními normami. Typickým příkladem jsou právě normy, jejichž účelem je ochrana konkrétních osob či skupin osob, jako jsou například spotřebitelé, zaměstnanci, či právě nájemci bytů. Relativně kogentní normy v tomto ohledu zajišťují z pohledu zákonodárce zákonný minimální standard ochrany, který může být smluvními stranami dále rozšiřován. K třídění právních norem na absolutně a relativně kogentní srov. např. BYDLINSKI, Peter a Peter APATHY. *Bürgerliches Recht*. 5., aktualisierte Aufl. Wien: Springer, 2010, s. 16. *Springers Kurzlehrbücher der Rechtswissenschaft*. ISBN 978-3-211-99436-8.

³²⁰ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 58. ISBN 978-80-7400-108-6.

Na rozdíl od ustanovení na ochranu nájemců bytů obsažených v dřívějších právních úpravách, u nichž byla jejich kogentnost zpravidla stanovena výslovně,³²¹ právní úprava obsažená v občanském zákoníku 1964, která byla oproti nim komplexnější, žádné obecné výslovné stanovení kogentnosti, ani výčet kogentních ustanovení neobsahovala.

Pro posouzení, zda konkrétní ustanovení bylo kogentní či dispozitivní povahy, bylo nutné vycházet z generální klauzule obsažené v ustanovení § 2 odst. 3 OZ 1964,³²² kdy bylo potřeba u každého jednotlivého ustanovení posuzovat, zda zákon odchýlení výslovně nezakazuje, anebo zda z povahy dotčeného ustanovení nevyplývá, že se od něj není možné odchýlit. Pro posouzení kogentnosti zde tedy byla dána dvě kritéria - výslovný zákaz a povaha ustanovení.

V prvním případě, aby bylo možno dotčenou normu hodnotit jako kogentní, musela takováto norma obsahovat výslovný zákaz ujednat si práva a povinnosti odlišně. Takovýto výslovný zákaz mohl mít podobu jak přímého zákazu,³²³ kdy bylo doslovně uvedeno, že se od dotčeného ustanovení nelze odchýlit,³²⁴ tak nepřímého zákazu, kdy bylo výslovně uvedeno, že odchylující se ujednání bude stiženo neplatností.³²⁵

Nebylo-li to však takto jasné, tj. nebylo-li možné jazykovým výkladem přímého či nepřímého zákazu jednoznačně určit, zda se jedná o kogentní či dispozitivní ustanovení, bylo potřeba zkoumat povahu daného ustanovení, a to zda z ní nevyplývala možnost od dotčeného ustanovení se odchýlit. Zde již nebylo možné si vystačit pouze s jazykovým výkladem, ale bylo nezbytné vykládat dotčené ustanovení i za pomoci dalších výkladových metod.

Jelikož kogentnost vede k omezení autonomie vůle,³²⁶ musel pro její potlačení existovat spravedlivý důvod, resp. musela dotčená norma sledovat takový účel, který v rámci

³²¹ Např. ustanovení § 7 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, nebo ustanovení § 383 zákona 142/1950 Sb., občanský soudní řád.

³²² Viz ustanovení § 2 odst. 3 OZ 1964: „Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.“ bylo do občanského zákoníku vloženo velkou novelou (zákon č. 509/1991 Sb.) Do té doby byl občanský zákoník 1964 vystavěn na zásadě kogentnosti všech svých ustanovení, pokud v nich výslovně nebyla připuštěna možnost odchýlení. K tomuto srov. KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 37. Praktické příručky.

³²³ K rozdělení na přímý a nepřímý zákaz srov. MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, 21(7), s. 253-260. ISSN 1210-6410.

³²⁴ Např. viz ustanovení § 55 odst. OZ 1964: „Smluvní ujednání spotřebitelských smluv se nemohou odchýlit od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se zejména nemůže vzdát práv, které mu zákon poskytuje, nebo jinak zhoršit své smluvní postavení.“

³²⁵ Např. viz ustanovení § 701 odst. 1 OZ 1964: „Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný.“; nebo např. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964: „Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná.[...]“

³²⁶ „[...] zásada autonomie vůle (individuální autonomie) je specifickým promítnutím lidské a občanské svobody do sféry soukromoprávních vztahů, respektujícím - a vystihujícím - jejich povahu. Bývá charakterizována jako

vzájemného poměřování³²⁷ převážil nad zásadou autonomie vůle. Takovýto důvod bylo v dané normě potřeba hledat zejména za pomoci teleologického výkladu,³²⁸ při kterém se mimo jiné zkoumal samotný smysl a účel dotčeného ustanovení,³²⁹ a³³⁰ jakož i jím dotčené chráněné hodnoty a právní principy.³³¹

Shrneme-li tedy výše uvedené, při zkoumání povahy ustanovení bylo nutné za pomoci teleologického výkladu zjistit jeho smysl a účel, jakož i hodnoty, či případně zájmy, které takovéto ustanovení vyjadřovalo, resp. chránilo, a následně jejich vzájemným poměřováním se zásadou autonomie vůle posoudit, zda se od konkrétního ustanovení je možné odchýlit, či nikoliv, popřípadě u norem relativně kogentních rozsah možného odchýlení.

Dlužno dodat, že výše nastíněné zkoumání povahy kogentního ustanovení činilo v praxi obecným soudům obtíže. Ty se v případech, kdy předmětné ustanovení neobsahovalo výslovný přímý ani nepřímý zákaz odchýlit se, často i nadále upínaly na jazykový výklad ustanovení místo toho, aby použily další výkladové metody, zejména tedy výklad teleologický. To vedlo k zaměňování povahy ustanovení s jeho dikcí, kdy soudy přisuzovaly kogentnost i dispozitivním normám, které byly formulovány imperativně. A to i přesto, že

široká možnost soukromoprávních subjektů utvářet soukromoprávní vztahy podle jejich svobodné vůle, tím umožňuje jejich sebeurčení. Svoboda utvářet soukromoprávní vztahy podle vlastní vůle je zároveň právem chráněna, a to nejen na úrovni práva soukromého, ale též v rovině ústavní [...]“ viz HURDÍK, Jan a Petr LAVICKÝ. *Systém zásad soukromého práva*. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 82. ISBN 978-80-210-5063-1.

³²⁷ K poměřování, resp. testu proporcionality viz nálezy Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2013, sp. zn. Pl. ÚS 6/13: „*Test proporcionality byl Ústavním soudem formulován již v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 4/94 (N 46/2 SbNU 57; 214/1994 Sb.) jako kaskáda přezkumu dle tří kritérií. Prvním je kritérium vhodnosti, tj. odpověď na otázku, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl. Druhým kritériem poměřování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod. Třetím kritériem je pak porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv.*“

³²⁸ „*Pomocí teleologického výkladu soud či jiný orgán interpretující a následně aplikující normu usiluje o postižení smyslu, resp. cíle právní normy v souvislosti s nejvšeobecnějšími podmínkami (obecnými i individuálními), v nichž se má norma realizovat[...]*“ viz GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 5., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, s. 136. ISBN 978-80-7380-233-2.

³²⁹ K standardnímu použití teleologického výkladu při zkoumání kogentnosti a dispozitivnosti norem srov. též např. BYDLINSKI, Peter a Peter APATHY. *Bürgerliches Recht*. 5., aktualisierte Aufl. Wien: Springer, 2010, s. 13. *Springers Kurzlehrbücher der Rechtswissenschaft*. ISBN 978-3-211-99436-8.

³³⁰ K významu teleologického výkladu právních norem v občanském právu srov. SALAČ, Jaroslav. *Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu: obsahové meze platnosti právních úkonů (smluv) z hlediska rozporu se zákonem, dobrými mravy a veřejným pořádkem*. 2. vyd. Praha: Beck, 2004, s. 208. Právní instituty. ISBN 80-7179-914-9.

³³¹ K rozsahu teleologického výkladu srov. též např. WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. Praha: Auditorium, 2013. Studie. ISBN 978-80-87284-36-0: „*Za teleologický výklad můžeme považovat i výklad právní normy v duchu účelů a hodnot celého právního řádu.*“; nebo MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 152 a násl. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-149-9.

proti tomuto přístupu opakovaně brojil Ústavní soud.³³² Známým příkladem uvedeného přístupu je rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se povahy ustanovení § 517 odst. 2 OZ 1964 stanovujícího úroky z prodlení.³³³

Vedle ochranných ustanovení obsažených v rámci právní úpravy nájmu bytu chránily nájemce bytů v případě, že se jednalo o spotřebitelskou smlouvu,³³⁴ též ustanovení určená k ochraně spotřebitelů.³³⁵ Kdy zejména dle ustanovení § 55 odst. 1 OZ 1964 nebylo možné se ve spotřebitelských smlouvách odchýlit od zákona³³⁶ v neprospěch spotřebitele.

Ujednání stran, která svým obsahem nebo účelem odporovala kogentním ustanovením zákona nebo je obcházela, byla ve většině případů³³⁷ sankcionována absolutní neplatností.³³⁸

³³² Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2004, sp. III. ÚS 258/03: „K otázce napětí mezi doslovným a teleologickým výkladem se Ústavní soud vyslovil v řadě nálezů, příp. stanovisek (viz stanovisko sp. zn. Pl. ÚS-st-1/96, nálezy sp. zn. Pl. ÚS 33/97). Výchozí tezi v této souvislosti zformuloval přitom v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 33/97. Konstatoval, že neudržitelným momentem používání práva je jeho aplikace, vycházející pouze z jazykového výkladu jazykový výklad představuje toliko prvotní přiblížení se k aplikované právní normě, je východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad *e ratione legis* atd.). V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 21/96 pak již v kontextu obdobně posuzované věci uvedl: „Soud není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku. Je nutno se přitom vyvarovat libovůle rozhodnutí soudu se musí zakládat na racionální argumentaci.“

³³³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2005, sp. zn. 33 Odo 1117/2003: „[...] Ustanovení § 517 odst. 2 věty za středníkem obč. zák. účastníkům dohodu o jiné výši úroku z prodlení výslovně nezakazuje, nemožnost přijetí odchýlné smluvní úpravy však vyplývá z povahy tohoto ustanovení. Uvádí-li se v něm, že „výši úroku z prodlení a poplatku z prodlení stanoví prováděcí předpis“, nenechává gramatický výklad tohoto ustanovení prostor pro úvahy, zda lze výši úroku z prodlení či poplatku z prodlení stanovit jinak, tedy ani dohodou účastníků.[...]“

³³⁴ Dle ustanovení § 52 OZ 1964 byly spotřebitelskými smlouvami rozuměny smlouvy kupní, smlouvy o dílo, případně jiné smlouvy, za předpokladu, že smluvní stranou byl na jedné straně spotřebitel a na druhé dodavatel. Dodavatelem byla rozuměna osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jednala v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti. A spotřebitelem zase fyzická osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy nejednala v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání. Splnil-li nájem bytu materiální hledisko podnikání, tj. jednalo-li se o soustavnou činnost pronajímatele prováděnou samostatně vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku (§ 2 odst. 1 obchodního zákoníku), mohl být pronajímatel považován za dodavatele. Co se týká nájemce v postavení spotřebitele, tak tam uvedený požadavek byl splněn zpravidla v každém případě, jelikož „[n]ájemcem bytu může být pouze fyzická osoba [...]“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006. Blíže k osobám pronajímatele a nájemce bytu srov. podkapitoly 4 této kapitoly.

³³⁵ Srov. ustanovení § 52 a násl. OZ 1964.

³³⁶ V praxi bylo toto ustanovení vykládáno tak, že absolutní neplatnost způsobuje odchýlení se v neprospěch spotřebitele od jakéhokoliv (tj. i od dispozitivního) ustanovení zákona. Tedy v podstatě tak, že spotřebitel nemohl uzavřít pro něj nevýhodnou smlouvu. K tomuto viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 2330/2009: „Ujednání spotřebitelské smlouvy o dílo, podle něhož je objednatel (spotřebitel), který odstoupí od smlouvy, povinen zaplatit zhotoviteli (vedle částky připadající na práce již vykonané a náhrady účelně vynaložených nákladů ve smyslu § 642 odst. 1 obč. zák.) peněžitě odstupné, aniž by tato nevýhoda byla ve smlouvě kompenzována, je absolutně neplatné pro rozpor s ustanovením § 55 odst. 1 obč. zák.“, nebo viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2008, sp. zn. 32 Odo 512/2006: „Ujednání leasingové smlouvy odnímající uživateli právo od ní odstoupit je v rozporu s ustanovením § 55 odst. 1 obč. zák. a proto je neplatné. Tímto ujednáním se uživatel vdával práva, které mu zákon poskytuje a tím došlo k nepřipustnému zhoršení jeho postavení jako spotřebitele.“

³³⁷ Vyjma případů, kdy byla výslovně stanovena neplatnost relativní. K tomuto srov. např. ustanovení § 701 odst. 1 OZ 1964.

2.4 Související právní předpisy

S právní úpravou nájmu bytu obsaženou v občanském zákoníku 1964 souvisely mimo jiné i následující právní předpisy:

- zákon č. 102/1992 Sb., který upravoval zejména působnost obcí při zajišťování bytových náhrad;
- obchodní zákoník, kterým byla upravena oblast družstev;
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jenž vymezoval (pro své účely) pojem bytu;
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, upravující stavebně technické určení staveb, k tomuto blíže též
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která prováděla výše uvedený stavební zákon;
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, které blíže stanovovalo, co se rozumí drobnými opravami bytu, jakož i náklady spojenými s běžnou údržbou bytu;
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, upravující např. odkládání věcí nájemců ve společných prostorách; a
- vyhláška Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, provádějící výše uvedený zákon.

3 Pojmové znaky nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

3.1 Předmět nájmu

Předmětem právního vztahu nájmu bytu dle právní úpravy obsažené v občanském zákoníku 1964 mohl být jen byt.

³³⁸ Srov. ustanovení § 39 OZ 1964 v případech týkajících se právní úpravy nájmu a ustanovení § 55 odst. 2 OZ 1964 po novele provedené zákonem č. 155/2010 Sb., kterým se mění některé zákony ke zkvalitnění jejich aplikace a ke snížení administrativní zátěže podnikatelů, v případech týkajících se spotřebitelských smluv.

3.1.1 Byt

Ačkoliv se pojem „bytu“ objevoval v občanském zákoníku 1964 na mnoha místech³³⁹ a byl též občanským zákoníkem 1964³⁴⁰ považován za předmět občanskoprávních vztahů, nebyl v občanském zákoníku 1964 nikde definován.

Prvotním východiskem pro vymezení bytu se pro účely občanského zákoníku 1964 stala definice bytu obsažená v ustanovení § 62 tehdy již neplatného³⁴¹ zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.³⁴² Dle tohoto v té době již neplatného ustanovení byla bytem rozuměna místnost, či soubor místností, které byly dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly sloužit jako samostatné bytové jednotky.

Obdobně vymezoval pojem bytu též v té době platný zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který pro své účely rozuměl bytem „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“³⁴³

K zmíněným dvěma definicím bytu lze připojit ještě definici třetí, která byla obsažena v ustanovení § 3 písm. g) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, dle níž byl byt vymezen jako „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“³⁴⁴

Vycházejí z uvedených definic, dovodil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, že společný definiční znak všech 3 uvedených vymezení bytu, kterým bylo účelové určení dokončené stavby, jež vyžadovala stavební povolení,³⁴⁵ byl dán až kolaudačním rozhodnutím³⁴⁶ stavebního úřadu, na základě kterého bylo vůbec možné takovouto stavbu k stanovenému účelu užívat.

Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí dále shrnul, že jednoznačným pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu ust. § 118 odst. 2 OZ 1964

³³⁹ Vyjma právní úpravy nájmu bytu např. v ustanoveních § 19c odst. 1, § 121 odst. 2, § 125 odst. 1, § 153 odst. 1. OZ 1964 a dalších.

³⁴⁰ Srov. ustanovení § 118 odst. 2 OZ 1964.

³⁴¹ Srov. ustanovení § 878 bod 2. OZ 1964.

³⁴² Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1951. ISBN 978-80-7400-108-6.

³⁴³ Viz ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

³⁴⁴ Obsahově totožnou definici obsahovala i předcházející vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, a to v ustanovení § 3 písm. h).

³⁴⁵ Srov. ustanovení § 54 a násl. již neplatného zákona č. 50/1976, stavební zákon, v současné úpravě tomuto odpovídá ustanovení § 115 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

³⁴⁶ Srov. ustanovení § 76 odst. 1 již neplatného zákona č. 50/1976, stavební zákon, v současné úpravě tomuto odpovídá ustanovení § 122 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon; případně pokud se jednalo o změnu účelu užívání, srov. ustanovení § 85 již neplatného zákona č. 50/1976, stavební zákon, v současné úpravě tomuto odpovídají ustanovení § 126 a § 127 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

bylo „účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.“ Z čehož vyplývalo, že „[e]xistence uvedeného rozhodnutí je pak logicky předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty“.

Z navazujících rozhodnutí Nejvyššího soudu lze zmínit ještě rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, v němž Nejvyšší soud zdůraznil, že pro posouzení bytu pro účely právního vztahu nájmu bytu je rozhodující právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby,³⁴⁷ případně o změně účelu jejího užívání, nikoli stav faktický vycházející ze skutečného užívání dotčené stavby, případně z vůle účastníků. Vzhledem k tomu, že Nejvyšší soud uvedené závěry ve svých dalších rozhodnutích³⁴⁸ mnohokrát potvrdil, lze v tomto ohledu považovat uvedenou rozhodovací praxi za ustálenou.

Výše uvedený závěr Nejvyššího soudu o tom, že pro posouzení, zda se jedná o byt pro účely právní úpravy nájmu bytu, či nikoliv, byl rozhodný kolaudovaný stav, nikoliv faktický způsob užívání, ve svém důsledku znamenal, že v případech, kdy dotčená místnost, nebo soubor místností, které nebyly zkolaudované jako byt, resp. nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, nebylo možné k takovýmto prostorám platně uzavřít nájemní smlouvu k bytu.

Pokud se tak přeci jen stalo, tj. pokud nájemce uzavřel s pronajímatelem nájemní smlouvu za účelem trvalého bydlení k prostorům, které nebyly zkolaudovány jako byt, byla takováto smlouva považována Nejvyšším soudem za absolutně neplatnou pro nemožnost plnění dle ustanovení § 37 odst. 2 OZ 1964.³⁴⁹

V souvislosti s uvedenou praxí soudů vyvstala otázka, zda byl takto tvrdý zásah do právního vztahu nájmu bytu skutečně na místě.³⁵⁰ Zda by přeci jenom nebylo rozumnější

³⁴⁷ Totéž.

³⁴⁸ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1080/2001, ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1509/2000, sp. zn. 26 Cdo 1166/2000, sp. zn. 26 Cdo 381/2000, ze dne 14. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 882/2000, ze dne 17. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2317/2002, ze dne 8. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1158/2003, ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006, nebo též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 770/2002, ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 5102/2007, ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 20 Cdo 1742/2008.

³⁴⁹ K tomuto viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 522/2011: „Místnosti, které nebyly zkolaudovány jako byt, nemohou být bytem ve smyslu ust. § 118 odst. 3 obč. zák. Nezpůsobilý předmět (například nebytový prostor) tak způsobuje absolutní neplatnost smlouvy o nájmu bytu pro nemožnost plnění - § 37 odst. 2 obč. zák.“; nebo např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2524/2003: „Jestliže v dané věci byl předmětem nájemní smlouvy byt, ačkoli podle skutkových zjištění soudů obou stupňů takový byt ve smyslu shora uvedených vlastností právně neexistoval, nemohla být ohledně tohoto neexistujícího předmětu nájmu platně uzavřena nájemní smlouva.“

³⁵⁰ K tomuto srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1952. ISBN 978-80-7400-108-6.

postupovat i v tomto případě obdobně jako v případech jiných vad bytu,³⁵¹ které způsobovaly nemožnost jeho užívání, nicméně nevedly k absolutní neplatnosti nájemní smlouvy.

V takovémto případě, tj. v důsledku vadného plnění pronajímatele, by nájemci bytu v soukromoprávní rovině vznikla práva předvídaná v občanském zákoníku 1964, tj. právo požadovat odstranění vad (rekolaudaci prostor), slevu či prominutí nájemného, popřípadě též právo od smlouvy odstoupit. Případné vyklizení prostor, jako krajní řešení, by zůstalo možné i nadále v rovině veřejnoprávní.³⁵²

Dle mého názoru by takovéto řešení bylo bývalo méně invazivní, než řešení prosazené Nejvyšším soudem, a zároveň by bylo v souladu s v občanském zákoníku 1964 proklamovanou ochranou nájemce bytu coby slabší smluvní stranou, spotřebitelem, na kterého *de facto* Nejvyšší soud tímto svým závěrem přenesl odpovědnost za právní stav bytu a s tím spojené riziko případné absolutní neplatnosti nájemní smlouvy, která měla mnohdy pro nájemce, který si dotčené prostory pronajal za účelem trvalého bydlení, fatální následky.

Výše uvedenou kritickou úvahu lze obdobně aplikovat i na další požadavek vytvořený soudní praxí, kterým byla „právní volnost“ bytu. Nejvyšší soud v několika svých rozhodnutích³⁵³ vyslovil názor, že podmínkou platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt „právně volný“. Tedy o takový byt, k němuž v tomtéž okamžiku neexistuje žádný jiný nájemní vztah, a to ať už mezi pronajímatelem a třetí osobou nebo pronajímatelem a tímtež nájemcem. Nebyla-li tato podmínka splněna, byla další nájemní smlouva k bytu absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění dle ustanovení § 37 odst. 2 OZ 1964.

Tento svůj závěr Nejvyšší soud dále rozšířil například na případy, kdy byl byt užíván osobou, které svědčilo pouhé právo na bydlení dle ustanovení § 712a OZ 1964,³⁵⁴ tj. na situace, kdy v bytě stále bydlela osoba, které již nesvědčilo právo nájmu bytu, nýbrž jen právo setrvat v něm do skončení lhůty k jeho vyklizení,³⁵⁵ nebo na případy, kdy jiné osobě svědčilo právo užívat byt na základě zřízeného věcného břemene.³⁵⁶

³⁵¹ Srov. ustanovení § 687 odst. 1 OZ 1964.

³⁵² Srov. např. ustanovení § 132 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

³⁵³ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005, či ze dne 28. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1551/2006; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, či ze dne 24. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 645/2011.

³⁵⁴ Viz ustanovení § 712a OZ 1964: „V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.“

³⁵⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 496/2001.

³⁵⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006: „Byt, k němuž svědčí jiné osobě věcné břemeno užívání, nelze totiž pokládat za právně volný, a tato okolnost vylučuje možnost vzniku práva nájmu k těmto bytu další osobě.“

3.1.2 Příslušenství bytu

Příslušenství bytu tvořily vedlejší místnosti³⁵⁷ a další prostory, které byly určeny k společnému užívání s bytem.³⁵⁸ Co se týká vymezení uvedených místností a prostor, dospěl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, k závěru, že byt o více místnostech jako svou součást zahrnuje vedle obytných místností i ty místnosti, které obytnými nejsou, tj. například neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd. Tyto prostory tedy tvoří příslušenství bytu, nýbrž jeho součást.

V této souvislosti Nejvyšší soud rovněž rozšířil své dřívější vymezení bytu, a to tak, že „>>Bytem<< ve smyslu občanského práva nejsou jen obytné místnosti, ale je jím místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a - i když to platné právo již výslovně neuvádí - mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele).“

Tím došlo k částečnému³⁵⁹ judikaturnímu odklonu od do té doby vžitého chápání „příslušenství bytu“,³⁶⁰ coby dalších místností v daném bytě, zavedené zejména zákonem 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve kterém byly v rámci bytu rozlišovány obytné a jiné prostory,³⁶¹ jakož i vyhláškou č. 60/1964 Sb., která pro účely stanovení výše nájemného chápala jako „úplné základní příslušenství bytu“³⁶² koupelnu, popř. koupelňový nebo sprchovací kout a splachovací záchod.³⁶³

³⁵⁷ K vymezení pojmu „místnosti“ a jejímu odlišení od jiných „prostor“ lze odkázat na stále v tomto ohledu aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1929, sp. zn. RV I 1342/29 (Vážný 9151): „>>Místnostmi<< ve smyslu zákona o ochraně nájemců [zákon č. 44/1928 Sb.] jest rozuměti jen prostory v budovách, pod střechou, a se všech stran ohraničené.“ Případně též srov. ustanovení § 3 písm. h) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, dle kterého byla místností rozuměna: „prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami“.

³⁵⁸ Srov. ustanovení § 121 odst. 2 OZ 1964.

³⁵⁹ K částečnému proto, že Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí stále nerozlišoval mezi místnostmi v bytě a vně bytu. Rozlišoval jen mezi vedlejšími místnostmi, které Nejvyšší soud nově chápal jako součást bytu, a vedlejšími prostory, které se nacházely mimo byt. Pokud bychom se ale tímto pohledem dívali na ustanovení § 121 odst. 2 OZ 1964, pojem vedlejších místností coby příslušenství bytu by ztratil smysl. Proto jsou v této práci chápány vedlejší místnosti a prostory jako ty, které se nacházely mimo byt, přičemž rozdíl mezi místností a prostorem je chápán v kvalitativní rovině.

³⁶⁰ Tzv. užší pojetí bytu a jeho příslušenství.

³⁶¹ Srov. ustanovení § 63 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

³⁶² Srov. ustanovení § 4 odst. 2 vyhlášky č. 60/1964 Sb.

³⁶³ K tomuto srov. např. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní obzor*. 2007, 90(4), s. 322-335. ISSN 0032-6984.

V tomto duchu se v citovaném rozhodnutí vyjádřil i Nejvyšší soud, když konstatoval, že „Pokud se tedy jako >>příslušenství bytu<< někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním smyslu. To ostatně odpovídá i běžnému chápání pojmu >>byt<< i se zřetelem k tomu, jak je používán v právním styku; tak je-li uzavřena smlouva o nájmu bytu určeného jen podle domu, podlaží a čísla bytu, je nepochybné, že předmětem nájmu nejsou jen obytné místnosti, ale i předsíň, koupelna, záchod apod., i když se smlouva o nich ani o příslušenství bytu nijak nezmiňuje.“³⁶⁴

Vycházejí částečně z uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu a z jazykového a logického výkladu ustanovení § 121 odst. 2 OZ 1964 lze učinit závěr, že „vedlejšími“ místnostmi a prostory, coby příslušenstvím bytu, je třeba rozumět pouze místnosti a prostory, nacházející se mimo vlastní byt.³⁶⁵

Na základě výše popsaného přístupu by za vedlejší místnosti bylo možné považovat samostatné místnosti nacházející se mimo byt zpravidla ve stejné budově. Typickým příkladem by byly samostatně uzamykatelné sklepní komory, případně „sklípky“ v panelových domech. Vedle toho by bylo možné vedlejšími prostory označit sklepní kóje, dřevníky, kolny atp.³⁶⁶

Příslušenstvím bytu nebyly Nejvyšším soudem uznány garáž, chlévy, sýpky nebo stodola. V případě garáže Nejvyšší soud uvedl,³⁶⁷ že „[j]e-li garáž [...] určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (t. j. užívána >>k bydlení<<), pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o. z. (obč. zák.)“

V případě chléva, sýpky či stodoly Nejvyšší soud obdobně konstatoval,³⁶⁸ že „[j]estliže tedy v projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že předmětné nebytové prostory – chlévy, sýpka a stodola – jsou příslušenstvím bytu, nelze jeho právní posouzení charakteru těchto prostor považovat za správné, neboť jejich účelové určení jako prostor sloužících k chovu hospodářského zvířectva neodpovídá účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení.“ a „Je-li byt určen k

³⁶⁴ Tzv. širší pojetí bytu a jeho příslušenství. K tomuto srov. tamtéž.

³⁶⁵ K tomuto srov. např. CHALUPA, Luboš. Byt a jeho příslušenství. *Bulletin advokacie*. 2006, 13(3), s. 42-44. ISSN 1210-6348.

³⁶⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003.

³⁶⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999.

³⁶⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003.

bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu; není-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu.“³⁶⁹

Od příslušenství bytu bylo nutné odlišovat společné prostory, tj. prostory, které byly určeny k užívání buď všem (např. vstupní haly), nebo jen některým (např. uzavřené chodby jen pro omezený počet bytů) nájemcům v domě. Společné prostory nemohly tvořit část bytu ani být jeho příslušenstvím. Rovněž nemohly být předmětem nájmu.³⁷⁰

Dle Nejvyššího soudu společné prostory „domu lze negativně vymezit tak, že se nejedná o byty a jejich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu (např. tedy společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda). Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je však rovněž nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání.“³⁷¹

3.2 Úplatnost

Nájemní vztah k bytu byl vztahem úplatným. Úplatnost musela z nájemní smlouvy vyplývat. Byl-li přenechán byt k dočasnému užívání bezplatně, nejednalo se již o nájem, ale mohlo jít například typicky o výpůjčku.³⁷² Nájemným se označovalo plnění za užívání bytu. Od nájemného byla striktně odlišována úhrada za plnění související s užíváním bytu,³⁷³ coby vedle nájemného další samostatná náležitost nájemní smlouvy.

Nájemné muselo mít majetkovou povahu. V této souvislosti Nejvyšší soud uvedl, že „V citovaných ustanoveních občanského zákoníku, tj. v ustanoveních jeho části osmé, hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, a dále ve zmíněném ustanovení nařízení vlády č. 142/1994 Sb. je v souvislosti s nájemným z bytu užito takových sousloví jako >>způsob výpočtu nájemného<<, >>způsob placení nájemného<<, >> platí se spolu s nájemným<<, >>nezaplatí-li nájemce nájemné<<, >>poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky<<.

³⁶⁹ Na tomto místě je potřebné poukázat na možný rozpor obou uvedených závěrů Nejvyššího soudu se závěry, ve kterých Nejvyšší soud připustil jako příslušenství bytu sklep, dřevník, či kolnu. A to proto, že účelové určení sklepa, dřevníku, či kolny rovněž neslouží k bydlení, nýbrž ke skladování, či odkládání věcí, případně k jiným účelům od bydlení odlišným. K tomuto blíže srov. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní obzor*. 2007, 90(4), s. 322-335. ISSN 0032-6984.

³⁷⁰ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4858/2008.

³⁷¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004. Obdobně též viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2156/2008, a ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 733/2005.

³⁷² Srov. ustanovení § 659 a násl. OZ 1964.

³⁷³ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001.

či >> *přiměřená sleva z nájemného* <<. Z uvedených ustanovení, a to i s přihlédnutím k užitým slovním spojením, vyplývá pouze jediný závěr, tj. že platným způsobem (srov. § 37 a násl. obč. zák.) lze nájemné sjednat pouze ve formě peněžní.³⁷⁴ Nejvyšší soud tak především za pomoci jazykového výkladu dospěl k závěru, že nájemné bylo možné sjednat pouze v peněžní formě, přičemž „*dohoda o nájemném formou naturálního plnění [byla] neplatná především pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.), tj. s citovanými ustanoveními občanského zákoníku.*“³⁷⁵

Nájemce byl povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu bez ohledu na to, zda byt skutečně užíval či nikoliv. Nicméně za podmínek stanovených v ustanovení § 698 OZ 1964 měl nájemce právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu zanikala nájemci až okamžikem zániku nájmu bytu, resp. v okamžiku zajištění bytové náhrady.

Dle ustanovení § 712a OZ 1964 měli bývalý pronajímatel a bývalý nájemce, jehož nájem zanikl v důsledku výpovědi pronajímatele, zrušení společného nájmu bytu, nebo v důsledku zániku členství v bytovém družstvu, v období od skončení nájemního vztahu k bytu do konce lhůty k vyklizení bytu, tj. v době, kdy bývalému nájemci a osobám s odvozeným právem bydlení³⁷⁶ svědčilo právo k bydlení,³⁷⁷ práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 OZ 1964 a přiměřeně ust. § 700 až § 702 odst. 1. OZ.

Bývalý nájemce byl tedy i po tuto dobu povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to ve výši, která odpovídala výši nájemného sjednaného za trvání již skončeného nájemního vztahu. Užíval-li bývalý nájemce nebo osoby s odvozeným právem bydlení byt i po zániku práva bydlení coby právního důvodu k užívání bytu, jednalo se již z jejich strany o užívání bytu bez právního důvodu, a takovéto osoby byly proto povinny vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého tržního nájemného v daném místě a čase.³⁷⁸

Nájemné nemuselo být nutně po celou dobu trvání nájemního vztahu ve stejné výši. Pronajímatel a nájemce si mohli sjednat např. cenovou nebo inflační doložku, tj. pravidelnou

³⁷⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 558/2002, k tomuto dále srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4202/2008.

³⁷⁵ Viz tamtéž. K tomuto pro úplnost srov. též dřívější usnesení Nejvyššího soudu (pozn.: vydané odlišným senátem) ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, ve kterém Nejvyšší soud dospěl k opačnému závěru, kdy připustil, že nájemné mohlo spočívat i v jiné než peněžité formě.

³⁷⁶ Srov. ustanovení § 713 OZ 1964.

³⁷⁷ „Právo na bydlení v bytě do zajištění bytové náhrady požívá soudní ochrany. To znamená, že osoba, která nemá povinnost vyklidit byt dříve, než jí bude zajištěna bytová náhrada, je oprávněna u soudu uplatnit, aby vlastník bytu (bytového domu), který jí v jejím užívání brání, její užívání bytu trpěl.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3306/2011.

³⁷⁸ K tomuto srov. zejména nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05, a dále též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001, ze dne 3. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 939/2003, ze dne 16. 08. 2006, sp. zn. 26 Cdo 594/2005 a ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3663/2007.

úpravu nájemného v závislosti na změnách cenových či inflačních indexů. Vedle dohody mohl pronajímatel v souladu se zvláštními předpisy zvyšovat nájemné i jednostranně.³⁷⁹

3.3 Dočasnost

Nájemní vztah k bytu byl vztahem dočasným. Byl-li byt přenechán za úplatu druhé straně k trvalému užívání, nemohlo se jednat o nájemní smlouvu, nýbrž mohlo jít typicky o kupní smlouvu.³⁸⁰ V případě nájmu musel tedy nájemce počítat s tím, že nájem může skončit a bude povinen vrátit byt zpět pronajímateli, kterému se opět obnoví užívací právo k bytu.

Nájem bytu mohl být sjednán jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Nebyla-li doba trvání nájmu ujednána, uplatnila se vyvratitelná domněnka, že nájem byl uzavřen na dobu neurčitou.³⁸¹

O dobu určitou se jednalo tehdy, když v době uzavření nájemní smlouvy byla doba skončení nájmu určitelná, tj. bylo jisté, že daný okamžik, kdy nájem skončí, nastane a také kdy přesně nastane. Typicky šlo o případy, kdy byla ve smlouvě sjednána konkrétní délka nájmu např. v měsících či letech, nebo uveden konkrétní den skončení nájmu.

Nicméně o nájem na dobu určitou šlo i v případech, kdy bylo skončení nájmu spojeno s nějakou budoucí událostí, u které bylo jisté, že nastane, ale nevědělo se, kdy přesně se tak stane. Typickým příkladem byl nájem bytu sjednaný na dobu trvání pracovního poměru.³⁸²

Vedle výše uvedeného ale existovaly i situace, kdy byl konkrétně vymezen okamžik skončení nájmu, nicméně nebylo jisté, zda vůbec nastane. Tedy případy, kdy byl zánik nájmu vázán na rozvazovací podmínku.³⁸³ Následek byl i v těchto případech totožný, splněním podmínky, resp. pokud nastala předmětná skutečnost, nájem skončil. Jako příklad lze uvést den 75. narozenin nájemce, nebo den odchodu nájemce do důchodu atp. Literatura³⁸⁴ tyto případy řadila mezi nájmy sjednané na dobu určitou, což odůvodňovala tím, že i zde bylo zjevné časové omezení nájmu.

O nájem bytu na dobu neurčitou se jednalo tehdy, když nájem nebyl předem časově nijak omezen vyjma možnosti jeho výpovědi. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí při

³⁷⁹ K tomuto blíže srov. oddíl 7.1 této kapitoly.

³⁸⁰ Srov. ustanovení § 588 a násl. OZ 1964.

³⁸¹ Srov. ustanovení § 686 odst. 2 OZ 1964.

³⁸² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003: „Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat podobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.“

³⁸³ Srov. ustanovení § 36 odst. 2 OZ 1964.

³⁸⁴ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1951. ISBN 978-80-7400-108-6, nebo PETRŮ, Jana. K otázce nájmu bytu právnickou osobou. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2012, 20(1), s. 82-85. ISSN 1210-9126.

posuzování platnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi fyzickými osobami na dobu trvání nájmu 100 let ve vztahu k obecnému nájmu uzavřel, že „*nájem sjednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou*.“³⁸⁵ Takovýto závěr byl poměrně překvapivý, jelikož z žádného ustanovení občanského zákoníku 1964 nevyplyval a Nejvyšší soud jej v citovaném rozhodnutí ani nijak podrobně neodůvodňoval.

V jednom ze svých dalších rozhodnutí však Nejvyšší soud svůj uvedený názor částečně zrevidoval, když připustil možnost smluvních stran si v souladu s principem smluvní autonomie, při zohlednění konkrétního účelu nájmu, sjednat nájem na dobu přesahující obvyklou délku lidského života coby nájem na dobu určitou.³⁸⁶

Rozlišování mezi nájmem na dobu určitou a dobou neurčitou mělo svou relevanci především v odlišných právech a povinnostech smluvních stran. Např. jen v případech nájmu na dobu neurčitou mohl soud na návrh pronajímatele rozhodnout o navýšení nájemného, které bylo sjednáno dohodou, pokud došlo k podstatné změně okolností,³⁸⁷ jen nájem na dobu určitou mohl skončit uplynutím sjednané doby,³⁸⁸ nebo zanikl-li nájem na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, měl nájemce právo na bytovou náhradu jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.³⁸⁹

3.4 Užívání

Dalším pojmovým znakem nájmu bytu bylo jeho přenechání do užívání nájemci. Užíváním bylo obecně označováno čerpání užitných vlastností pronajaté věci.

Nájemce byl oprávněn a zároveň povinen řádně byt užívat,³⁹⁰ a to způsobem stanoveným ve smlouvě, jinak způsobem obvyklým, tj. způsobem přiměřeným povaze a určení věci. Vzhledem k tomu, že předmětem nájmu byl byt, bylo řádným užíváním rozuměno užívání slučitelné s účelem nájmu bytu, kterým bylo uspokojení potřeby bydlení.

³⁸⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004. K obdobným závěrům dospěl Nejvyšší soud i ve svém usnesení ze dne 18. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3494/2012, nebo rozsudku ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 124/2010.

³⁸⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2014, sp. zn. 29 Cdo 60/2012: „*V posuzované věci si měly soudy především položit otázku, zda úsudek, že šlo (poměřováno stavem v době uzavření nájemní smlouvy) vzhledem k nepřiměřeně sjednané délce doby nájmu uvažovaného na dobu „určitou“ ve skutečnosti o nájem sjednaný na dobu „neurčitou“, nebude v příkrém rozporu se smyslem celé smlouvy (jejímž účelem bylo zajistit pozemky pro účely výstavby ubytovacího zařízení hotelového typu).*“

³⁸⁷ Srov. ustanovení § 696 odst. 3 OZ 1964.

³⁸⁸ Srov. ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964.

³⁸⁹ Srov. ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.

³⁹⁰ Viz ustanovení § 688 odst. 2 OZ 1964: „*Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.*“ ve spojení s ustanovením § 711 odst. 2 písm. d) OZ 1964, dle kterého mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu, pokud nájemce neužíval byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užíval jen občas.

S řádným užíváním bytu bylo spojeno též plnění dalších povinností nájemcem. Ten byl například povinen o byt pečovat,³⁹¹ včas oznamovat závady,³⁹² případně je sám odstranit,³⁹³ respektovat práva ostatních uživatelů domu,³⁹⁴ jakož i plnit další povinnosti vyplývající jak z občanského zákoníku 1964, tak i z dalších právních předpisů.³⁹⁵

Kromě práva užívat předmět nájmu mohlo být mezi stranami ujednáno též brání užitků. Užitky získával nájemce svým vlastním úsilím. Užitky byly tradičně rozdělovány na civilní a přirozené. V případech, kdy nájemce dával byt nebo jeho část dále do podnájmu, tj. zejména se souhlasem pronajímatele,³⁹⁶ bylo tímto užitkem, civilním plodem vzniklým z právní povahy bytu, získané protiplnění od podnájemce ve formě úplaty za podnájem.

4 Subjekty nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

Subjekty nájmu bytu dle OZ 1964 byly tradičně označovány jako pronajímatel a nájemce.

Obecně subjekty právního vztahu mohly být jak osoby fyzické, tak osoby právnické, případně i stát.³⁹⁷ Aby tyto osoby mohly být subjekty právních vztahů, musely mít právní subjektivitu, tj. musely být způsobilé mít práva a povinnosti. Právní subjektivitu nabývaly fyzické osoby narozením,³⁹⁸ právnické osoby vznikem.³⁹⁹

V případě vzniku, změny, nebo ukončení právního vztahu na základě právního jednání, resp. právního úkonu, musely tyto osoby být též způsobilé k právním úkonům. Plnou způsobilost k právním úkonům nabývaly fyzické osoby zletilostí.⁴⁰⁰ Zletilosti se nabývalo dovršením 18. roku života, případně uzavřením manželství před dosažením uvedeného věku.⁴⁰¹ Právnické osoby nabývaly způsobilost k právním úkonům svým vznikem.⁴⁰² Právnické osoby činily právní úkony buď „osobně“ svými statutárními orgány, tj. „jménem

³⁹¹ Srov. ustanovení § 687 odst. 3. OZ 1964.

³⁹² Srov. ustanovení § 692 OZ 1964.

³⁹³ Srov. ustanovení § 693 OZ 1964.

³⁹⁴ Srov. ustanovení § 690 OZ 1964.

³⁹⁵ Např. zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně.

³⁹⁶ Srov. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964.

³⁹⁷ Stát vystupuje v právních vztazích jako právnická osoba. K tomuto viz obecná úprava obsažená v ustanovení § 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích: „Pokud stát vystupuje jako účastník právních vztahů, je právnickou osobou.“ a zvláštní úprava týkající se občanskoprávních vztahů v ustanovení § 21 OZ 1964: „Pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je právnickou osobou.“

³⁹⁸ Srov. ustanovení § 7 odst. 1 OZ 1964. „[...] Tuto způsobilost má i počaté dítě, narodí-li se živé.“ viz tamtéž.

³⁹⁹ Srov. ustanovení § 19a odst. 2 OZ 1964.

⁴⁰⁰ Srov. ustanovení § 8 odst. 1 OZ 1964.

⁴⁰¹ Srov. ustanovení § 8 odst. 2 OZ 1964.

⁴⁰² V určitých případech bylo možné jednat za společnost před jejím vznikem. K tomuto srov. ustanovení § 64 obchodního zákoníku.

právnícké osoby“, nebo na základě zákonného zastoupení prostřednictvím svých zaměstnanců nebo členů, tj. „za právníckou osobu“. ⁴⁰³

Nebyla-li fyzická osoba plně způsobilá k právním úkonům, ⁴⁰⁴ jednal za ni její zákonný zástupce. ⁴⁰⁵ Dle ustanovení § 28 OZ 1964 byli zákonní zástupci, kteří spravovali majetek zastoupených, povinni si v případech, kdy činili právní úkony mimo běžné záležitosti, vyžádat k nakládání s majetkem schválení soudu. Mezi běžné záležitosti bylo možné zařadit zpravidla pravidelné platby a příjmy, např. placení sdruženého inkasa, pojistného, daní nebo přijímání výtěžku z majetku (nájemné, úroky, dividendy apod.). ⁴⁰⁶ O běžnou záležitost se z pohledu soudů jednalo i v případech uzavření nájemní smlouvy. ⁴⁰⁷

V případech smluvního zastoupení při právních úkonech v souvislosti s nájemní smlouvou k bytu bylo zapotřebí, aby příslušná plná moc měla písemnou formu. ⁴⁰⁸

Způsobilost k právním úkonům byla významná zejména v případech uzavírání, změny či ukončení nájemní smlouvy. Nicméně v ostatních případech vyžadována nutně nebyla. Konkrétně subjektem nájmu bytu mohla být i osoba omezená či zbavená způsobilosti k právním úkonům. Jednalo se například o situace, kdy k omezení či zbavení způsobilosti takovéto osoby došlo v průběhu nájmu, nebo takováto osoba vstoupila do nájemního vztahu jinak, než uzavřením nájemní smlouvy, typicky např. na základě přechodu nájmu.

4.1 Pronajímatel

Pronajímatelem mohla být jak osoba fyzická, právnícká, tak i stát či obec. Zpravidla byl pronajímatel i vlastníkem bytu. Nicméně nebylo to podmínkou, podstatné bylo, aby

⁴⁰³ Srov. ustanovení § 20 OZ 1964 a § 13 obchodního zákoníku.

⁴⁰⁴ Typicky v případech nezletilých, nebo osob s omezenou způsobilostí k právním úkonům nebo zbavených způsobilosti k právním úkonům.

⁴⁰⁵ Srov. ustanovení § 26 a násl. OZ 1964. Dítě mohl zastupovat rodič (§ 36 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině), kolizní opatrovník (§ 37 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině), osvojitel (§ 63 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině), poručník (§ 78 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině), případně opatrovník (§ 37b zákona č. 94/1963 Sb., o rodině). Zákonným zástupcem osoby zbavené (případně omezené ve) způsobilosti k právním úkonům je soudem ustanovený opatrovník (§ 27 odst. 2 OZ 1964).

⁴⁰⁶ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1506/2006.

⁴⁰⁷ Srov. tamtéž a dále též např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 7 Co 1317/2004.

⁴⁰⁸ Viz ustanovení § 31 odst. 4 OZ 1964: „Je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně. Písemně musí být plná moc udělena i tehdy, netýká-li se jen určitého právního úkonu.“ ve spojení s ustanovením § 686 odst. 1 OZ 1964: „[...] Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.“

pronajímatel měl alespoň dispoziční oprávnění k předmětu nájmu,⁴⁰⁹ a to založené buď na základě zákona,⁴¹⁰ nebo na základě smlouvy.⁴¹¹

4.1.1 *Pluralita subjektů na straně pronajímatele (spoluvlastnictví bytu)*

Na straně pronajímatele mohlo vystupovat i více subjektů. Typicky tomu tak bylo v případech spoluvlastnictví předmětu nájmu. Způsob výkonu jejich práv se lišil dle situace podle toho, o jaký typ spoluvlastnictví se jednalo.

V případě podílového spoluvlastnictví byli všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni z právních úkonů týkajících se společné věci společně a nerozdílně.⁴¹² O hospodaření se společnou věcí, tj. i o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytu,⁴¹³ rozhodovali spoluvlastníci prostou většinou, která byla počítána dle velikosti podílů.⁴¹⁴ a ⁴¹⁵ V případě rovnosti hlasů nebo nedosažení dohody v konkrétní otázce hospodaření se společnou věcí mohl kterýkoliv ze spoluvlastníků podat návrh soudu, aby za ně rozhodl. Toto neplatilo ovšem v případech týkajících se nájmu bytu, ve kterých byla většina dosažena. Přehlasování spoluvlastníci tak nemohli žádat, aby o otázce týkající se nájmu bytu rozhodl soud dle ustanovení § 139 odst. 3 OZ 1964, jelikož pronájem společné věci nebyl chápán jako její důležitá změna.⁴¹⁶

4.1.2 *Pluralita subjektů na straně pronajímatele (byt ve společném jmění manželů)*

O něco odlišnější byla situace v případě společného jmění manželů. Sice byli oba manželé z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů oprávněni a povinni

⁴⁰⁹ „Pronajímatelem může být i osoba od vlastníka odlišná, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007, týkající se nebytových prostor.

⁴¹⁰ Např. dle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, státní organizace svým vlastním jménem hospodaří s majetkem.

⁴¹¹ Např. formou věcného břemene, pachtu (nájmu) činžovního domu za účelem dalšího pronajímání jednotlivých bytů, nebo též výpůjčky atp.

⁴¹² Srov. ustanovení § 139 odst. 1 OZ 1964.

⁴¹³ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2908/2005; ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3513/2009, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2033/2005.

⁴¹⁴ Srov. ustanovení § 139 odst. 2 OZ 1964.

⁴¹⁵ „Hospodaření podílových spoluvlastníků se společnou stavbou může být upraveno i tak, že se trvale vymezi určité prostory v domě (včetně bytů) s určením, který ze spoluvlastníků bude tou kterou prostorou sám či společně s jiným spoluvlastníkem disponovat.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4372/2009.

⁴¹⁶ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002.

společně a nerozdílně,⁴¹⁷ nicméně obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů mohl vykonávat každý z manželů samostatně.⁴¹⁸ Mimo obvyklou správu bylo zapotřebí souhlasu obou manželů. Nebyl-li tento požadavek dodržen, byl takovýto právní úkon relativně neplatný.⁴¹⁹ Otázka, zda byl pronájem bytu podřaditelný pod obvyklou správu či nikoliv, však nebyla uspokojivě vyřešena zákonodárcem, ani judikaturou. Do jisté míry by tak bylo možné usuzovat na to, že obdobně jako v případě podílového spoluvlastnictví, kde se pronájem bytu řadil do „běžného“ hospodaření se společnou věcí tím, že nepatřil mezi „důležité změny“,⁴²⁰ by i pronájem bytu, který se nacházel ve společném jmění manželů, bylo možné zařadit do režimu obvyklé správy. Nicméně jistý závěr o tom učinit nelze.

4.2 Nájemce

Dle judikatury Nejvyššího soudu⁴²¹ mohla být nájemcem bytu pouze fyzická osoba. K tomuto Nejvyšší soud uvedl, že *„[p]rávo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení. Nájemní smlouva uzavřená na straně nájemce právnickou osobou je tudíž absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem [s ustanovením § 685 obč. zák.]“*.⁴²²

V této souvislosti Nejvyšší soud dále dovodil, že *„[ú]čelem práva nájmu bytu jako specifického typu nájemního vztahu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je zajistit uspokojení potřeby bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Právnická osoba takovou potřebu nemá, a proto nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu podle § 685 obč. zák. jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 663 a násl. obč. zák., a aby tak byt získal charakter bytu služebního [§ 7 odst. 1 písm. b) zákona č.*

⁴¹⁷ Srov. ustanovení § 145 odst. 4 OZ 1964.

⁴¹⁸ Srov. ustanovení § 145 odst. 2 OZ 1964.

⁴¹⁹ Srov. ustanovení § 40a OZ 1964.

⁴²⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2104/2006: *„Ustálená soudní praxe dovodila, že rozhodování o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 obč. zák.; určení (nového) nájemce části nemovitosti, která již byla pronajata k témuž účelu, je hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98, uveřejněný v sešitě č. 3 z roku 2000 časopisu Soudní rozhledy).“*

⁴²¹ Např. ve vztahu k výpovědnímu důvodu obsaženému v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964 Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96, dovodil, že v případě právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k jejímu bydlení jako subjektu občanskoprávních vztahů. K tomuto srov. též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97, ze dne 26. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 921/97, ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99, ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, nebo ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2174/2008.

⁴²² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006. Obdobný závěr je uveden např. i v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 638/2007.

102/1992 Sb.], tj. bytu sloužícího k uspokojení potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby, jež pro ni pracuje.“⁴²³

Nicméně i přes výše uvedené, otázka, zda se právnická osoba mohla stát nájemcem bytu v režimu zvláštní právní úpravy nájmu bytu, či nikoliv, zůstávala stále předmětem diskuze.

Uvedenou ustálenou rozhodovací praxi totiž narušil sám Nejvyšší soud,⁴²⁴ který ve svých rozhodnutích⁴²⁵ týkajících se odúmrti opakovaně dovodil, že „[č]lenství zůstavitele v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu přechází >>nejen na dědice, ale na každého, komu podle výsledku dědického řízení připadl členský podíl v družstvu<<, tedy i na stát, jemuž dědictví po zůstaviteli připadlo na základě tzv. odúmrti.“⁴²⁶

Ve vztahu k opačnému stanovisku velký senát Nejvyššího soudu uvedl, že „[v]e prospěch opačného závěru nelze úspěšně argumentovat ani tím, že právo nájmu je vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu pro svou potřebu bydlení. Nájem bytu, při němž jako nájemce vystupuje právnická osoba, zákon výslovně připouští (srov. § 7 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a není (s ohledem na rovnost fyzických a právnických osob ani nemůže být) vyloučeno, aby se právnická osoba stala členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu.“^{427 a 428}

Na jednu stranu lze souhlasit se závěry Nejvyššího soudu, že účelem nájemního vztahu k bytu je zejména zajištění bytové potřeby fyzických osob, jakož i s tím, že z povahy věci takovouto potřebu nemají právnické osoby. Na druhou stranu, s přihlédnutím ke koncepci smlouvy ve prospěch třetího, nelze již souhlasit se závěrem Nejvyššího soudu, že právnické osoby by ve všech případech nemohly platně uzavírat nájemní smlouvu k bytu dle ustanovení § 685 a násl. OZ 1964.

Je totiž zjevné, že právnické osoby coby právní fikce, nemohou fyzicky například letět letadlem, nebo jet na dovolenou, přesto právnické osoby bez pochyby mohly platně uzavírat smlouvy o přepravě, či cestovní smlouvy, kdy reálnými beneficienty byly fyzické osoby.

⁴²³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009.

⁴²⁴ Jednalo se o názor obsažený v níže citovaných rozhodnutích, který vyslovil odlišný senát Nejvyššího soudu (21. senát NS) od senátu Nejvyššího soudu (26. senát NS), který byl autorem závěru o nemožnosti uzavření nájemní smlouvy k bytu právnickou osobou dle ustanovení § 685 OZ 1964.

⁴²⁵ Srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010 sp. zn. 21 Cdo 3452/2008, ze dne 28. 3. 2010 sp. zn. 21 Cdo 723/2010, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008.

⁴²⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 2576/2014.

⁴²⁷ Viz rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 2008.

⁴²⁸ Právní úprava obsažená v ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb. vymezující v odst. 1 písm. b) služební byty jako „byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,“ byla zákonem č. 132/2011 Sb., zrušena ke dni 31. 10. 2011.

Proto je možné se domnívat a též uzavřít, že pokud by z nájemní smlouvy jasné vyplýval účel nájmu v podobě trvalého bydlení konkrétních fyzických osob, kupříkladu statutárních orgánů právnické osoby, nebyl by asi rozumný důvod bránit tomu, aby takovouto nájemní smlouvu k bytu dle ustanovení § 685 a násl. OZ 1964 platně uzavřela i právnická osoba.⁴²⁹

Dle Nejvyššího soudu nájemcem bytu nemohl být jeho vlastník, a to zejména proto, že vlastníkovu bytu svědčí právo jeho užívání již z titulu vlastnického práva.⁴³⁰ V tomto ohledu Nejvyšší soud dovodil, že „[n]áleží-li vlastníku užívání věci ze zákona, nemůže si je zřizovat smlouvou už proto, že ji nemůže uzavřít sám se sebou.“⁴³¹ Totéž platilo pro spoluvlastníka bytu, „Právo spoluvlastníka užívat společnou věc je tedy dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů.“⁴³²

Od výše uvedeného je však možné oddělit případy, ve kterých vlastník bytu své užívací právo k bytu dočasně pozbyl či omezil v důsledku jeho postoupení na třetí osobu.⁴³³ Jelikož v takovýchto případech by vlastníku bytu užívací právo k němu z titulu jeho vlastnického práva nesvědčilo, zřejmě by nebyl rozumný důvod bránit vlastníkovu bytu v tom, aby si jej pronajal.

4.2.1 Pluralita subjektů na straně nájemce (společný nájem bytu)

V právním vztahu nájmu bytu mohlo i na straně nájemce vystupovat více subjektů. Takovýto právní stav byl označován jako společný nájem bytu a byl zvlášť upraven v ustanoveních § 700 až § 702 OZ 1964. Společný nájem bytu se vyznačoval zejména tím, že společní nájemci měli k bytu jako celku stejná, vzájemně omezená, práva a povinnosti, což mimo jiné znamenalo, že nájem mohl být vypovězen pronajímatelem, nebo společným nájemcem, i jen jednomu, resp. jedním, ze společných nájemců.⁴³⁴

⁴²⁹ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1951. ISBN 978-80-7400-108-6, nebo PETRŮ, Jana. K otázce nájmu bytu právnickou osobou. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2012, 20(1), s. 82-85. ISSN 1210-9126..

⁴³⁰ Viz ustanovení § 123 OZ 1964: „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.“

⁴³¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99.

⁴³² Viz tamtéž.

⁴³³ Např. formou věcného břemene, pachtu (nájmu) činžovního domu za účelem dalšího pronajímání jednotlivých bytů, nebo též výpůjčky atp.

⁴³⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011: „Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti, zánik práva jednoho ze společných nájemců vede k rozšíření práv ostatních společných nájemců. K zániku nájmu výpověď může dojít i jen vůči jednomu ze společných nájemců; to neplatí u společného nájmu manželů.“

Společný nájem bytu mohl vzniknout především smlouvou uzavřenou se všemi společnými nájemci, případně i dohodou o výměně bytu,⁴³⁵ dohodou o přistoupení nového nájemce,⁴³⁶ nebo na základě jiné právní skutečnosti.

Za jinou právní skutečnost bylo možné pokládat např. přechod nájmu bytu na více subjektů v důsledku smrti dosavadního nájemce,⁴³⁷ nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti.⁴³⁸ Jinou právní skutečností byla např. též transformace osobního práva užívání bytu manžely a osobního užívání bytu dle ustanovení § 871 OZ 1964.

Běžné záležitosti⁴³⁹ spojené se společným nájmem bytu mohl vyřizovat každý ze společných nájemců samostatně. V ostatních případech bylo zapotřebí souhlasu všech společných nájemců, a to výslovně pod sankcí relativní neplatnosti.⁴⁴⁰ Z právních úkonů týkajících se společného nájmu byli oprávněni a zavázáni všichni společní nájemci společně a nerozdílně,⁴⁴¹ a to jak ve vztahu k pronajímateli, tak k třetím osobám. Společní nájemci se od výše uvedeného mohli s účinky výlučně jen mezi nimi odchýlit a stanovit si např. přísnější pravidla pro vyřizování běžných záležitostí, nebo např. odlišné podíly na společných dlužích.⁴⁴² Případné neshody⁴⁴³ mezi nimi týkající se jejich práv a povinností vyplývajících jim ze společného nájmu bytu řešil na návrh některého ze společných nájemců soud.

Neshody mezi společnými nájemci též mohly vyústit ve výpověď, kterou podal společný nájemce, aby ukončil svůj nájem, nebo v návrh na zrušení společného nájmu dle ustanovení § 702 odst. 2 OZ 1964. Dle tohoto ustanovení mohl soud v případech zvláštního zřetele hodných, vznikl-li stav bránící dalšímu společnému užívání bytu, na návrh společného nájemce, který tento stav nevyvolal, zrušit právo společného nájmu bytu a zároveň určit, kteří ze společných nájemců budou byt nadále užívat. Společní nájemci, kterým v důsledku

⁴³⁵ Srov. ustanovení § 715 OZ 1964.

⁴³⁶ Srov. ustanovení § 700 odst. 2 OZ 1964. K tomuto dále viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 889/2013: „Dohodu podle § 700 odst. 2 obč. zák. lze charakterizovat jako souhlasný projev vůle dosavadního nájemce, další osoby (či osob) a pronajímatele, směřující k vytvoření plurality subjektů vystupujících na straně nájemce dosud „prostého“ (tj. nikoliv společného) nájemního vztahu (jehož obsah jinak zůstává v zásadě nezměněn).“

⁴³⁷ Srov. ustanovení § 706 OZ 1964.

⁴³⁸ Srov. ustanovení § 708 OZ 1964.

⁴³⁹ Viz rozsudek Najvyššieho súdu v Bratislave ze dne 25. 8. 1981, sp. zn. 3 Cz 60/81: „Bežné záležitosti týkajúce sa spoločného užívania bytu manželmi, ktoré sa opakujú alebo podstatne nezasahujú do spoločných užívacích práv, môže vykonávať každý zo spoločných užívateľov. Takouto bežnou záležitosťou je aj platenie úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s týmto užívaním.“

⁴⁴⁰ Srov. ustanovení § 701 odst. 1 OZ 1964 ve spojení s ustanovením § 40a OZ 1964.

⁴⁴¹ K tomuto srov. ustanovení § 511 OZ 1964.

⁴⁴² Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2045. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁴⁴³ Viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 11. 2005, sp. zn. 21 Co 390/2005: „Pod pojmem >>neshoda<< uvedeným v ustanovení § 702 odst. 1 ObčZ nelze rozumět jen konflikt, ať už fyzický nebo jen ústní, ale podle okolností případu také mnohdy jen nedostatek komunikace mezi společnými nájemci či jinými společnými užívateli bytu.“

rozhodnutí soudu zaniklo právo nájmu bytu, měli právo na jednu společnou bytovou náhradu.⁴⁴⁴ Při jejím určení bylo postupováno za pomoci analogie⁴⁴⁵ dle ustanovení § 712 odst. 3 OZ 1964.⁴⁴⁶ Bytovou náhradu zajišťovali společní nájemci, kteří byli soudem určeni jako nájemci bytu.

Mezi další zvláštní způsoby zániku společného nájmu patřily též smrt nebo trvalé opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců, kdy právo takového nájemce přecházelo na ostatní společné nájemce, resp. se jim rozšířilo jejich dosavadní právo k bytu. V případě smrti společného nájemce však nedocházelo k přechodu nájmu bytu na osoby odlišné od společných nájemců, které se zemřelým žily ve společné domácnosti a neměly vlastní byt dle ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964.

4.2.2 *Společný nájem bytu manžely*

Zvláštním druhem společného nájmu bytu byl společný nájem bytu manžely, který byl upraven v ustanoveních § 703 až § 705 OZ 1964. Podstata společného nájmu manžely tkvěla v tom, že svědčil oběma manželům, jako jediným nájemcům bytu, a to společně a nedílně.⁴⁴⁷

Právní úprava společného nájmu manžely byla aplikovatelná i na družstevní byty.⁴⁴⁸ Právo společného nájmu manžely nicméně nemohlo vzniknout k bytu zvláštního určení ani k bytu v domech zvláštního určení.

Právní úprava společného nájmu bytu manžely byla kogentní. Manželé si vznik ani zánik společného nájmu manžely nemohli vyloučit či modifikovat. Společný nájem bytu manžely vznikl *ex lege* na základě níže popsaných skutečností.

V první řadě právo společného nájmu bytu manžely vznikalo v případech, kdy se manželé, nebo alespoň jen jeden z nich, stali⁴⁴⁹ za trvání manželství výlučnými nájemci bytu.

⁴⁴⁴ Srov. ustanovení § 712 odst. 6 OZ 1964.

⁴⁴⁵ Srov. ustanovení § 853 OZ 1964.

⁴⁴⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1060/97: „Při rozhodování o formě bytové náhrady přihlíží soud zejména k příčinám zrušení práva společného nájmu bytu, k chování vyklizovaného nájemce za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům.“

⁴⁴⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97: „V hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena.“ Nebo též viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 122/96: „V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mají manželé – společní nájemci bytu ve smyslu § 703 a násl. obč. zák. – postavení nerozlučných společníků [...]“

⁴⁴⁸ K společnému nájmu družstevního bytu srov. pododdíl 10.2.1 této kapitoly.

⁴⁴⁹ Nemuselo jít vždy o uzavření nájemní smlouvy. Právo společného nájmu bytu manžely vzniklo například i v případech dohody o výměně bytu, nebo dohody o změně subjektů, kdy na místo původního nájemce vstoupil jeden z manželů, nebo oba manželé společně.

Uvedené však neplatilo v případě, pokud spolu manželé trvale nežili.⁴⁵⁰ V takovém případě, pokud uzavřeli manželé společně nájemní smlouvu k bytu, vznikl namísto společného nájmu bytu manžely prostý společný nájem. Nicméně pokud tato podmínka odpadla, tj. pokud došlo k obnovení soužití manželů, změnil se prostý společný nájem na společný nájem bytu manžely. Pokud poté manželé opět přestali spolu trvale žít, nemělo to již na vzniklý společný nájem bytu manžely vliv.

Společný nájem bytu manžely vznikl též uzavřením manželství v případech, kdy se některý z manželů stal výlučným nájemcem bytu ještě před uzavřením manželství. Byť ze znění ustanovení § 704 odst. 1 OZ 1964⁴⁵¹ přímo nevyplývala podmínka společného soužití manželů, Nejvyšší soud opakovaně dovodil, že „*Společný nájem bytu manžely podle § 704 odst. 1 obč. zák. nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale žít spolu nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že - aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít - došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.*“⁴⁵²

Společný nájem bytu manžely vznikl dále v případech, kdy se oba manželé, resp. i jen jeden z nich,⁴⁵³ stali jedinými nájemci bytu v důsledku přechodu nájmu,⁴⁵⁴ nebo skončení nájmu bytu ostatních nájemců, tj. v důsledku zániku společného nájmu bytu.

Společný nájem bytu manžely vznikl rovněž i transformací dle ustanovení § 871 OZ 1964 z dřívějšího osobního práva užívání bytu manžely.

Pokud však z jakéhokoliv důvodu vzniklo právo nájmu bytu zároveň i další osobě, resp. osobám odlišným od manželů nevznikl mezi manžely společný nájem bytu manžely, nýbrž vznikl prostý společný nájem bytu mezi všemi nájemci bytu. Společný nájem bytu manžely též nevznikl, pokud některý, nebo oba manželé získali jiný titul k bydlení, nežli nájem, tj. např. vlastnické právo, oprávnění z věcného břemene, nebo podnájem.

⁴⁵⁰ Viz stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 1965 k užívání bytu rozvedenými manžely, sp. zn. Pls 6/65: „*Případ, kdy manželé spolu trvale nežijí, nastane tehdy, kdy po právní stránce manželství ještě trvá, ale nese znaky manželství rozvráceného podle § 23 a § 24 zákona o rodině a kdy také manželé již nevedou společnou domácnost, jak ji charakterizuje ustanovení § 115 o. z.*“

⁴⁵¹ Viz ustanovení § 704 odst. 1 OZ 1964: „*Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.*“

⁴⁵² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002. Dále k tomuto srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1962/2006, ze dne 14. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4134/2010, nebo ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3322/2009.

⁴⁵³ Za splnění podmínek uvedených v ustanovení § 703 OZ 1964, tj. trvání manželství a existence trvalého soužití.

⁴⁵⁴ Srov. ustanovení § 706 a § 708 OZ 1964.

Vznik společného nájmu bytu manžely nebyl podmíněn oznámením pronajímateli. Nájemce byl však povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství, a to do 2 měsíců ode dne, kdy k této situaci došlo.⁴⁵⁵

Výkon práva společného nájmu bytu manžely se řídil obecnou právní úpravou společného nájmu uvedenou v ustanovení § 701 OZ 1964.⁴⁵⁶ Zopakujme⁴⁵⁷ tedy, že běžné věci⁴⁵⁸ týkající se společného nájmu bytu mohl vyřizovat každý z manželů. V ostatních věcech byla potřeba souhlasu obou, a to pod sankcí relativní neplatnosti.

Vedle výše uvedeného dopadala na společný nájem bytu manžely též obecná právní úprava vztahů mezi manžely obsažená v již zrušeném zákoně č. 94/1963 Sb., o rodině,⁴⁵⁹ dle které měli zejména muž a žena v manželství stejná práva a stejné povinnosti.⁴⁶⁰ I dle uvedeného zákona o rodině⁴⁶¹ byli manželé oprávněni se navzájem zastupovat v běžných věcech. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu manžely byli oprávněni a zavázáni oba manželé společně a nerozdílně.⁴⁶²

Společný nájem bytu manžely mohl vedle obecných způsobů⁴⁶³ zaniknout též jedním z níže rozvedených zvláštních způsobů.

První z nich souvisely s rozvodem manželství.⁴⁶⁴ Nezanikl-li společný nájem bytu manžely rozvodem manželství,⁴⁶⁵ zanikal dohodou rozvedených manželů, nebo rozhodnutím soudu na návrh jednoho z nich, nedospěli-li rozvedení manželé k uvedené dohodě. Soud v takovémto případě zároveň určil, který z rozvedených manželů byl oprávněn coby nájemce byt nadále užívat. Nicméně ani pro jeden z uvedených způsobů nebyla zákonem stanovena lhůta. Proto, pokud společný nájem bytu manžely i po rozvodu manželství oběma rozvedeným manželům vyhovoval, mohl trvat i nadále.

⁴⁵⁵ Srov. ustanovení § 689 odst. 2 OZ 1964.

⁴⁵⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3498/2007: „Ustanovení § 145 odst. 2 obč. zák. vztahující se ke správě majetku náležejícího do společného jmění manželů (§ 143 a násl. obč. zák.) nelze aplikovat na společný nájem bytu manžely, pro nějž platí speciální úprava obsažená v ustanovení § 703 a násl. obč. zák.“

⁴⁵⁷ K tomuto blíže srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly týkající se společného nájmu bytu.

⁴⁵⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000: „Mezi běžné věci ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 obč. zák., které by mohl vyřizovat jeden z manželů (společných nájemců bytu), nepatří uzavření smlouvy, již by měl být podstatně změněn obsah společného práva manželů k bytu potud, že by se z nájmu na dobu neurčitou měl stát nájem na dobu určitou.“

⁴⁵⁹ Zejména ustanovení § 18 až § 21 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině.

⁴⁶⁰ Srov. ustanovení § 18 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině.

⁴⁶¹ Srov. ustanovení § 21 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině.

⁴⁶² K tomuto srov. ustanovení § 511 OZ 1964 a § 19 zákona č. 94/1963 Sb., o rodině.

⁴⁶³ Ke způsobům zániku nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964 srov. podkapitulu 9 této kapitoly.

⁴⁶⁴ Srov. ustanovení § 705 OZ 1964.

⁴⁶⁵ Srov. ustanovení § 705 odst. 2 OZ 1964.

Dohoda manželů o zrušení společného nájmu bytu manželů dle ustanovení § 705 odst. 1 OZ 1964 musela v první řadě splňovat obecné náležitosti právního úkonu.⁴⁶⁶ A dále, aby ji bylo možné považovat za dohodu dle ust. § 705 odst. 1 OZ 1964, musela dle Nejvyššího soudu též „[...] řešit nejen zánik společného práva nájmu, určení dalšího výlučného nájemce bytu, ale i vyklizení druhého nájemce, včetně případného zajištění bytové náhrady.“⁴⁶⁷ Mimo to se muselo jednat o dohodu, jejímž cílem bylo konečné zrušení společného nájmu bytu manželů, tj. nebylo možné sem zařadit dohody o jakémkoliv způsobu dalšího užívání bytu oběma rozvedenými manželů.⁴⁶⁸

Nejvyšší soud dále dovodil, že dohodu dle ustanovení § 705 OZ 1964, a to i ve vztahu k bytovému družstvu, mohli uzavřít pouze rozvedení manželé.⁴⁶⁹ Nebylo tedy možné, a to ani s odkládací podmínkou, aby tuto dohodu mezi sebou uzavřeli manželé ještě za trvání manželství.

Nedošlo-li mezi rozvedenými manželů k dohodě, rozhodl o zrušení společného nájmu bytu manželů na návrh jednoho z nich soud.⁴⁷⁰ Rozhodnutí soudu o zrušení společného nájmu bytu dle ust. § 705 OZ 1964 bylo konstitutivní povahy.⁴⁷¹

Soud při rozhodování o tom, kdo zůstane nadále nájemcem bytu, byl povinen brát zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.⁴⁷² „Vedle hledisek výslovně uvedených v § 705 odst. 3 obč. zák. (zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele), k nimž je soud povinen přihlídnout a s nimi se vypořádat vždy, přitom – ve shodě s ustáleným výkladem podávaným soudní praxí – přihlídně soud podle okolností konkrétního případu k dalším hlediskům (zejména k příčinám rozvratu manželství účastníků, k možnosti uspořádání jejich bytových poměrů, ke zdravotnímu stavu rozvedených manželů, k tomu, jak se který z manželů zasloužil o získání bytu, k účelnému využití bytu apod.).“⁴⁷³

⁴⁶⁶ Srov. ustanovení § 34 a násl. OZ 1964.

⁴⁶⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3729/2007. K tomuto srov. dále též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 485/2000.

⁴⁶⁸ K tomuto srov. např. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 1965 k užívání bytu rozvedenými manželů, sp. zn. Pls 6/65.

⁴⁶⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1938/99.

⁴⁷⁰ K tomuto viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 1984, sp. zn. 2 Cz 1/84: „Rozvedený manžel se nemůže již úspěšně domáhat zrušení práva společného užívání bytu, jestliže se z bytu odstěhuje, a jestliže tím došlo k zániku práva společného užívání bytu trvalým opuštěním společné domácnosti.“

⁴⁷¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000.

⁴⁷² „Soudní praxe se neodklání ani od závěru, že hledisko zájmu nezletilých dětí může převážet nad stanoviskem pronajímatele a stejně tak mohou další hlediska (v zákoně výslovně neuvedená) převážet nad hledisky zákonnými.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000.

⁴⁷³ „Hodnocení těchto dalších hledisek, pokud jde o jejich důležitost pro rozhodnutí o dalším nájmu bytu za situace, kdy účastníci mají nezletilé dítě, je však nutno činit ve spojitosti s hledisky v zákoně přímo uvedenými, zejména s hlediskem zájmu nezletilých dětí, které zákon vzhledem k jeho povaze vytyčuje jako prvořadé. Hledisko zájmu nezletilých dětí se přitom ale nemusí nutně projevit tak, že dalším nájemcem bytu bude určen ten z rozvedených manželů, který je má ve výchově.“ viz tamtéž. K tomuto dále srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu

Poskytnutí stanoviska pronajímatele, kterého z rozvedených manželů by jako dalšího nájemce bytu upřednostnil, bylo dobrovolné. Jednalo se o právo pronajímatele, které mohl, ale nemusel využít.⁴⁷⁴ Uvedené „[s]tanovisko pronajímatele, k němuž soud přihlíží podle § 705 odst. 3 obč. zák., není sdělením, které je povinen podle § 128 o. s. ř. na dotaz soudu učinit, a proto je na něm nelze vynucovat.“⁴⁷⁵

Rozvedený manžel, který byl povinen byt opustit, a to ať již na základě dohody, či na základě rozhodnutí soudu, měl právo na náhradní byt.⁴⁷⁶ Byly-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, mohl soud rozhodnout, že takovému manželu svědčilo jen právo na náhradní ubytování.⁴⁷⁷

Za důvody zvláštního zřetele hodné považoval Nejvyšší soud dle okolností konkrétního případu např. zájem nezletilých dětí na zajištění klidného výchovného prostředí,⁴⁷⁸ nebo takové chování rozvedeného manžela, jenž měl byt vyklidit, které bylo v rozporu s dobrými mravy,⁴⁷⁹ případně i to, zda takovýto manžel přispíval⁴⁸⁰ na nájemné a na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.⁴⁸¹

Dále za důvody zvláštního zřetele hodné byly považovány i zdravotní a sociální poměry vyklizovaného manžela,⁴⁸² taktéž i okolnost, jak se tento manžel zasloužil o získání bytu,⁴⁸³ případně i okolnost, zdali mu svědčí nějaký právní důvod pro užívání jiného bytu, na základě kterého by bylo možné objektivně trvale uspokojit jeho bytovou potřebu. Posledně uvedená okolnost mohla být zároveň i důvodem pro to, aby byla bytová náhrada takovému manželu odepřena.⁴⁸⁴

Vyklizovanému manželu svědčilo do uplynutí lhůty k vyklizení bytu, jejíž počátek byl navázán na zajištění bytové náhrady, právo bydlení dle ustanovení § 712a OZ 1964. Po tuto dobu jej rozvedený manžel, který se stal výlučným nájemcem bytu, musel strpět.⁴⁸⁵ Zajištění bytové náhrady bylo primárně povinností nájemce. Na pronajímatele přecházelo výjimečně

ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 2 Cdon 278/96, ze dne 27. 3. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1064/97, ze dne 26. 6. 2002, sp. zn. 26 Cdo 914/2001, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2482/99.

⁴⁷⁴ K tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2563/2003.

⁴⁷⁵ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2486/2003.

⁴⁷⁶ K rozlišení bytových náhrad blíže srov. oddíl 9.15 této kapitoly.

⁴⁷⁷ Srov. ustanovení § 712 odst. 3 věta druhá OZ 1964.

⁴⁷⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1998 sp. zn. 2 Cdon 1260/97.

⁴⁷⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1185/99.

⁴⁸⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 324/2002.

⁴⁸¹ K uvedeným závěrům srov. též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1903/2003, ze dne 24. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1311/2003, a ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1758/2004.

⁴⁸² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 2002, sp. zn. 26 Cdo 750/2001.

⁴⁸³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1089/99.

⁴⁸⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1171/2003.

⁴⁸⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 495/99.

v případech, kdy rozvedenému manželů, jenž se stal výlučným nájemcem bytu, zaniklo právo nájmu předtím, než se mu podařilo zajistit vystěhovávajícímu manželů bytovou náhradu.⁴⁸⁶

Dalšími ze zvláštních způsobů zániku společný nájem bytu manželů byly smrt jednoho z manželů⁴⁸⁷ a trvalé opuštění společné domácnosti.⁴⁸⁸

Zemřel-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stal se pozůstalý manžel výlučným nájemcem bytu.⁴⁸⁹ Stejně důsledky na společný nájem bytu manželů mělo i trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů. V takovýchto případech právo nájmu nepřecházelo na další osoby,⁴⁹⁰ ledaže oba manželé zemřeli,⁴⁹¹ nebo trvale opustili společnou domácnost současně.⁴⁹²

Trvalým opuštěním společné domácnosti bylo v obecné rovině rozuměno takové právní jednání,⁴⁹³ které bylo vedeno s úmyslem trvale zrušit společnou domácnost. V případě manželů bylo za takové jednání pokládáno dobrovolné opuštění bytu jedním manželem za trvání manželství s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití. Samotné opuštění bytu spočívající např. v odstěhování svršků, či odhlášení se z trvalého pobytu, pro učinění závěru o trvalém opuštění společné domácnosti nepostačovalo.⁴⁹⁴ Za trvalé opuštění domácnosti nebylo považováno opuštění společné domácnosti, které bylo „*motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manželů před opuštěním společné domácnosti docházelo a jejichž opakování bylo možné reálně očekávat. Tomu na roveň se klade i jednorázový manželský konflikt takového charakteru a intenzity (např. hrubý fyzický útok), který setrvání jednoho z manželů ve společné domácnosti činil do budoucna neúnosným.*“⁴⁹⁵

Závěrem stručně doplníme, že společný nájem bytu manželů⁴⁹⁶ nevznikal mezi registrovanými partnery. Uzavřením registrovaného partnerství⁴⁹⁷ nevznikal mezi registrovanými partnery ani prostý společný nájem bytu pronajatého jedním z partnerů.⁴⁹⁸

⁴⁸⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 1109/2003, ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99.

⁴⁸⁷ Srov. ustanovení § 707 OZ 1964.

⁴⁸⁸ Srov. ustanovení § 708 OZ 1964.

⁴⁸⁹ Srov. ustanovení § 707 odst. 1 OZ 1964.

⁴⁹⁰ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 1987, sp. zn. 2 Cz 36/87.

⁴⁹¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001.

⁴⁹² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1329/2006.

⁴⁹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 507/2006: „*Jednání nájemce bytu, který trvale opustil společnou domácnost, je právním úkonem, jenž je nutno posoudit i z hlediska § 39 a § 3 odst. 1 obč. zák.*“

⁴⁹⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1980/97.

⁴⁹⁵ Viz tamtéž.

⁴⁹⁶ Ani společný nájem družstevního bytu.

⁴⁹⁷ Viz ustanovení § 2 zákona č. 116/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů: „*Partnerství vzniká projevem vůle dvou osob stejného pohlaví činěným formou souhlasného svobodného a úplného prohlášení těchto osob o tom, že spolu vstupují do partnerství.*“

⁴⁹⁸ Srov. ustanovení § 705a odst. 2 OZ 1964.

Nicméně nebylo vyloučeno, aby se registrovaní partneři stali společnými nájemci bytu uzavřením nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 700 OZ 1964.

Uzavřením registrovaného partnerství nicméně vznikalo registrovanému partnerovi právo užívat byt pronajatý druhým partnerem coby výlučným nájemcem.⁴⁹⁹ V rámci tohoto práva byl registrovaný partner oprávněn užívat byt, společné prostory domu, jakož i plnění s užíváním bytu spojená. To vše ve stejném rozsahu jako nájemce. Toto oprávnění vznikalo registrovanému partnerovi *ex lege* a nebylo navázáno na souhlas druhého partnera. Registrovaný partner byl oprávněn druhého partnera coby nájemce zastupovat v běžných věcech.⁵⁰⁰ Uživací právo k bytu registrovaného partnera zanikalo zrušením registrovaného partnerství, prohlášením za neplatné, prohlášením za neexistenční, jakož i v případech zániku nájmu druhého partnera.

5 Vznik nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

Obvyklou právní skutečností, na základě které vznikal nájem bytu, bylo právní jednání, resp. nájemní smlouva.⁵⁰¹ Vedle právního jednání mohl nájem bytu vzniknout též přímo ze zákona.⁵⁰²

Specifický okruh tvořily právní skutečnosti, na jejichž základě přistupoval do již existujícího, nebo vznikajícího, nájemního vztahu další subjekt. Mezi tyto skutečnosti patřil vznik nájmu manžela výlučného nájemce bytu uzavřením manželství,⁵⁰³ nebo přistoupení k nájemní smlouvě se souhlasem všech zúčastněných stran.⁵⁰⁴

Další specifický okruh tvořily situace, při kterých docházelo ke změně subjektů nájemního vztahu, kdy nový subjekt vstupoval do postavení svého právního předchůdce. Mezi tyto situace lze zařadit např. přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce,⁵⁰⁵ trvalé opuštění společné domácnosti,⁵⁰⁶ nebo změnu vlastníka bytu,⁵⁰⁷ či výměnu bytu dle ustanovení § 715 OZ 1964.

⁴⁹⁹ Srov. ustanovení § 705a odst. 1 OZ 1964.

⁵⁰⁰ Srov. ustanovení § 9 zákona č. 116/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů.

⁵⁰¹ Srov. ustanovení § 685 OZ 1964.

⁵⁰² Srov. ustanovení § 871 OZ 1964.

⁵⁰³ Srov. ustanovení § 704 OZ 1964. K tomuto blíže srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁵⁰⁴ Srov. ustanovení § 700 odst. 2 OZ 1964. K tomuto blíže srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

⁵⁰⁵ Srov. ustanovení § 706 a § 707 OZ 1964. K tomuto blíže srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

⁵⁰⁶ Srov. ustanovení § 708 OZ 1964. K tomuto blíže srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

⁵⁰⁷ Srov. ustanovení § 680 OZ 1964 ve spojení s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, ve kterém dovodil Nejvyšší soud aplikaci tohoto ustanovení i na právní vztah nájmu bytu. K tomuto blíže srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

5.1 Vznik nájmu bytu na základě smlouvy

Nájem bytu vzniká na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva k bytu byla shodně jako každá jiná smlouva dvoustranným, případně vícestranným právním úkonem.⁵⁰⁸

Vedle obecných náležitostí právních úkonů⁵⁰⁹ musela nájemní smlouva k bytu obsahovat též níže popsané podstatné náležitosti vyjmenované v ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964.

Konkrétně se jednalo o označení bytu, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nebyla-li některá z uvedených podstatných náležitostí nájemní smlouvy k bytu vymezena ve smlouvě dostatečně určitě, případně nebyla-li v ní obsažena vůbec, byla nájemní smlouva k bytu absolutně neplatná, a to pro svou neurčitost,⁵¹⁰ či případně rozpor se zákonem.⁵¹¹

Následky ve formě absolutní neplatnosti mělo i nedodržení povinné písemné formy⁵¹² nájemní smlouvy k bytu.⁵¹³

K tomuto dodejme, že v období od 1. 1. 1992⁵¹⁴ do 31. 12. 1994 nebyla pro nájemní smlouvu k bytu zákonem stanovena písemná forma, pronajímatel a nájemce tak mohli uzavřít nájemní smlouvu k bytu i ústně, případně též konkludentně, např. tím, že pronajímatel předal nájemci klíče od bytu, nájemce se do bytu nastěhoval a začal platit nájemné.⁵¹⁵ Zavedením obligatorní písemné formy zákonem č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, nebyla platnost nájemních smluv k bytu platně uzavřených v jiné než písemné formě dotčena.⁵¹⁶

Obecně se na případy, kdy byla nájemní smlouva k bytu neplatná a zároveň nebyl dán ani žádný jiný důvod pro užívání bytu, tj. kdy byl byt užíván bez právního důvodu, uplatnila

⁵⁰⁸ Srov. ustanovení § 34 a násl. OZ 1964.

⁵⁰⁹ Náležitosti subjektu: způsobilost subjektu k právům a povinnostem a způsobilost subjektu k právním úkonům (§ 38 OZ 1964); náležitosti vůle: vůle musí být skutečná, svobodná, vážná a prostá omylu (§ 37 odst. 1, § 49 a § 49a OZ 1964); náležitosti projevu: projev musí být určitý, srozumitelný (§ 37 odst. 1 a 3 OZ 1964) a v některých případech i v určité formě (§ 40 OZ 1964); náležitosti poměru vůle a projevu: shoda projevu a vůle (§ 35 OZ 1964); náležitosti předmětu: předmět právního úkonu musí být možný a dovolený, resp. právně možný (§ 37 odst. 2 a § 39 OZ 1964).

⁵¹⁰ Srov. ustanovení § 37 OZ 1964.

⁵¹¹ Srov. ustanovení § 39 OZ 1964.

⁵¹² Srov. ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964.

⁵¹³ „Nedostatek písemné formy nájemní smlouvy (smlouvy o nájmu bytu) má za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu (srov. § 686 odst. 1 obč. zák. a vztah § 40 odst. 1 a § 40a věty třetí obč. zák.).“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006.

⁵¹⁴ V případě bytů v domech v soukromém vlastnictví již od 1. 4. 1991. K tomuto srov. ustanovení § 33 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdo 60/96.

⁵¹⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 975/2007.

⁵¹⁶ Srov. ustanovení § 879b OZ 1964.

ustanovení § 451 a násl. o bezdůvodném obohacení. Výjimku v tomto ohledu tvořila neplatnost způsobená pouhým nedodržením zákonem stanovené písemné formy.⁵¹⁷

5.1.1 Označení bytu a jeho příslušenství

Základním prvkem nájemní smlouvy k bytu je dostatečné označení předmětu nájmu. Pro účely nájemní smlouvy nebyly stanoveny žádné speciální požadavky týkající se vymezení bytu. Dle Nejvyššího soudu „[p]ožadavek řádné identifikace bytu lze vyložit pouze tak, že byt má být identifikován natolik, aby jej nebylo možno zaměnit s bytem jiným.“⁵¹⁸ V praxi byl byt v nájemní smlouvě identifikován např. svým číslem, počtem místností, výměrou, svým umístěním v domě, číslem podlaží atp. Často býval ke smlouvě přiložen i plánec bytu, popřípadě plánec s vyznačeným bytem na daném podlaží atp. V souvislosti s vymezením bytu bylo často nezbytné též identifikovat budovu, ve které se byt nacházel, a to buď za pomoci údajů z katastru nemovitostí, nebo její adresou.

Dále bylo též potřeba v nájemní smlouvě k bytu dostatečně označit i příslušenství bytu. V praxi byl popisován druh příslušenství a připojeno jeho umístění v domě. Tvořilo-li „příslušenství“ součást bytu, bylo dostatečně identifikováno již samotným označením bytu. Pokud se jednalo o místnosti nebo prostory umístěné mimo vlastní byt, např. komory, sklepy v suterénu budovy, sklípky umístěné na chodbách, popřípadě i mimo budovu, musely být v nájemní smlouvě popsány. Samotný nedostatek vymezení příslušenství bytu v nájemní smlouvě nezpůsobil její absolutní neplatnost, nicméně neuvedené příslušenství netvořilo předmět nájmu a nájemce tak neměl dotčenou nájemní smlouvou založen právní důvod k jeho užívání.⁵¹⁹

Pro případy, že by bylo v budoucnu potřebné se zabývat způsobilostí předmětu nájmu ke dni jeho předání nájemci, například z důvodu posouzení jeho stavu při vrácení,⁵²⁰ bylo praktické z pohledu zajištění dostatečného důkazního materiálu zachytit v nájemní smlouvě k bytu stav bytu, jeho příslušenství, jeho vybavení,⁵²¹ ale i například počáteční stav měřidel

⁵¹⁷ „Za bezdůvodné obohacení se nepovažuje, bylo-li přijato plnění promlčeného dluhu nebo dluhu neplatného jen pro nedostatek formy.“ viz ustanovení § 455 odst. 1 OZ 1964.

⁵¹⁸ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1124/2007.

⁵¹⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 33 Cdo 1455/2008.

⁵²⁰ Srov. pododdíl 6.1.1 a 6.1.7 této kapitoly.

⁵²¹ Byt mohl být pronajat i s vybavením, tj. např. s nábytkem, televizí či jinými elektrickými spotřebiči atp. V případě nájmu takového vybavení se jednalo o obecný nájem dle ustanovení § 663 OZ 1964. Pro svou provázanost s nájmem bytu bylo možné nájem uvedeného vybavení bytu považovat dle ustanovení § 688 odst. 1 OZ 1964 za plnění, jehož poskytování bylo s užíváním bytu spojeno. K tomuto srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1974. ISBN 978-80-7400-108-6.

jednotlivých médií atp. Bylo tak možné učinit například popsáním přímo v nájemní smlouvě k bytu, nebo v předávacím protokolu, který se za tímto účelem často vyhotovoval. Případně bylo možné též zhotovit fotodokumentaci, která pak tvořila přílohu nájemní smlouvy, či předávacího protokolu. Výše uvedené platilo i ve vztahu k vrácení bytu pronajímateli.⁵²²

5.1.2 Rozsah užití

„Vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě je třeba rozumět takové ujednání, z něhož lze (příp. za pomoci výkladových pravidel obsažených v § 35 odst. 2 obč. zák.) dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě (příp. v příloze, která je její součástí) vymezený byt a jeho příslušenství. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dostát i tak, že nevyplyvá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně, tj. aniž by mu v tom bránila práva jiných osob (např. ostatních nájemců bytů v domě).“⁵²³ Byl-li tedy byt společně s příslušenstvím přenechán k užívání, aniž by byl v nájemní smlouvě omezen rozsah jejich užití, byl nájemce oprávněn užívat předmět nájmu obvyklým způsobem po celou dobu nájmu, přičemž byl omezen pouze zákonnými omezeními.⁵²⁴

5.1.3 Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Poslední z podstatných náležitostí, které musela dle ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964 nájemní smlouvy k bytu obsahovat, bylo určení způsobu výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výše.

Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu byly považovány⁵²⁵ za dvě samostatné obsahové náležitosti, které musely být v nájemní smlouvě k bytu vymezeny zvlášť.⁵²⁶ V nájemní smlouvě bylo nezbytné uvést buď přímo jejich výši, nebo určit způsob jejího výpočtu. Určením způsobu výpočtu bylo rozuměno uvedení takových údajů ve

⁵²² Srov. pododdíl 6.1.7 této kapitoly.

⁵²³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004.

⁵²⁴ Srov. např. ustanovení § 689 nebo § 690 OZ 1964.

⁵²⁵ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, nebo rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006, a ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007.

⁵²⁶ „Jestliže je ve smlouvě o nájmu bytu přímo určena výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, musí být z jejího textu patrné, jaká částka představuje nájemné a jaká úhradu za uvedená plnění.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007.

smlouvě, na jejichž základě by bylo možné za pomoci objektivně určitelných hledisek provést daný výpočet, a tím dospět ke konkrétní peněžité částce.⁵²⁷

Co se týká vymezení způsobu určení výpočtu nájemného, bylo možné v tomto ohledu například odkázat na právní předpis,⁵²⁸ nebo stanovit výši nájemného za 1 m² podlahové plochy a uvést podlahovou plochu bytu atp. Na druhou stranu obecné ujednání typu, že nájemce byl povinen platit obvyklé nájemné, bylo považováno z důvodu, že v sobě neobsahovalo nezbytné údaje (žádnou techniku výpočtu) pro provedení výpočtu nájemného, za neurčitě a tudíž neplatné dle ustanovení § 37 odst. 1 OZ 1964.⁵²⁹ Obdobný závěr se uplatnil i v případě, kdy bylo například ujednáno, že danou výši bez dalšího stanoví třetí osoba.⁵³⁰

5.2 Vznik nájmu bytu ze zákona (změna osobního užívání na nájem)

V rámci porevoluční novelizace občanského zákoníku 1964 bylo velkou novelou, zákonem č. 509/1991 Sb., do občanského zákoníku 1964 vloženo ustanovení § 871, na jehož základě došlo ke dni 1. 1. 1992 k zákonné transformaci dosavadního práva osobního užívání bytu, jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení na nájem. Společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely se změnilo na společný nájem bytu, resp. společný nájem bytu manžely.⁵³¹

Dle Ústavního soudu „[u]stanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku je předpisem transformační povahy, jehož účelem je zajistit ochranu všech dosavadních uživatelů a vytvořit pro dosavadní uživatelské vztahy stav dostatečné právní jistoty.“⁵³²

Dle Nejvyššího soudu byl výčet dotčených právních vztahů taxativní a nebylo jej možné rozšiřovat na právní vztahy, jež v uvedeném ustanovení výslovně vyjmenovány nebyly.⁵³³

⁵²⁷ Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, a ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007.

⁵²⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004.

⁵²⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4545/2009.

⁵³⁰ „Obsahovala-li v dané věci smlouva o budoucí nájemní smlouvě toliko ujednání, podle kterého „výši úhrady stanoví správce nemovitosti“, nelze takovéto ujednání považovat za stanovení „způsobu výpočtu“ úhrady za služby ve smyslu výše uvedeném; odvolací soud proto nepochybil, pokud dovodil, že tato smlouva je pro nedostatek předmětné náležitosti absolutně neplatná (§ 685 odst. 1, § 39 obč.zák.).“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

⁵³¹ Podrobněji k transformaci jednotlivých institutů osobního užívání srov. pododdíl 1.2.1 této kapitoly.

⁵³² Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 3. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 37/93.

⁵³³ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2000, sp. zn. 26 Cdo 187/99, ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1415/2000, ze dne 8. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2341/2000.

Základním předpokladem uvedené transformace bylo, že dotčené právo osobního užívání existovalo ke dni 1. 1. 1992.⁵³⁴ Samotný vznik tohoto práva se posuzoval dle dosavadních předpisů,⁵³⁵ tj. dle občanského zákoníku ve znění před velkou novelou.

Připomeňme, že právo osobního užívání bytu vznikalo zejména⁵³⁶ na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu, které předcházelo rozhodnutí o přidělení bytu⁵³⁷ vydané místním národním výborem vydávané ve správním řízení.⁵³⁸ Podobně tomu bylo i v případech vzniku práva osobního užívání jiných obytných místností, nebo místností nesloužících k bydlení.

6 Práva a povinnosti z nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

Obsah nájemního vztahu tvoří souhrn práv a povinností stran nájemního vztahu. Nájemní vztah historicky patří mezi závazkové vztahy synallagmatické, neboli oboustranně zavazující. Typickým prvkem pro tyto právní vztahy je vzájemnost plnění, kdy věřitel je zároveň dlužníkem a naopak. Jinak řečeno, konkrétní povinnosti pronajímatele odpovídá konkrétní právo nájemce a zase naopak.

Pronajímatel a nájemce si v rámci nájemního vztahu k bytu mohli svá práva a povinnosti mezi sebou sjednat, a to s limity popsány v oddíle 2.3 této kapitoly. Ve zbytku se uplatnila zejména právní úprava obsažená v občanském zákoníku 1964,⁵³⁹ případně dalších právních předpisech.

Pronajímatel byl především povinen nájemci předat byt⁵⁴⁰ ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tj. k užívání k smluvenému nebo obvyklému účelu, v tomto stavu jej po celou dobu nájmu udržovat a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

⁵³⁴ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 335/97, ze dne 15. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1330/97.

⁵³⁵ Srov. ustanovení § 868 OZ 1964.

⁵³⁶ Např. dle ustanovení § 21 tehdejšího zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, vznikal mezi tím, komu byl byt přidělen, a vlastníkem domu nájemní vztah již samotným rozhodnutím výkonného orgánu místního národního výboru o přidělení bytu.

⁵³⁷ Ale i prostory, které neměly povahu bytu ve smyslu § 62 tehdejšího zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 5102/2007, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2043/2003.

⁵³⁸ K přezkoumatelnosti těchto správních rozhodnutí srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2043/2003.

⁵³⁹ Srov. zejména ustanovení § 687 až § 699 OZ 1964.

⁵⁴⁰ „Povinnost pronajímatele předat byt ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. je povinností jednorázovou, která je vázána ke vzniku práva nájmu; jejího splnění se proto nelze domáhat v průběhu trvání nájemního poměru poté, co již jednou byla splněna“ viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004.

Nájemce byl naproti tomu povinen zejména platit nájemné, užívat byt řádně a byt po skončení nájmu pronajímateli vrátit, a to zpravidla ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci.

6.1 Užívání bytu

6.1.1 Způsobilost bytu k užívání

Byt byl způsobilý k řádnému užívání tehdy, pokud v něm bylo možné nájemcem realizovat potřebu bydlení, a to jak po faktické, tak právní stránce. Faktická způsobilost bytu odrážela reálnou kvalitu a funkčnost bytu a jeho zařízení, kdežto způsobilost právní zase splnění požadavků stanovených veřejnoprávními předpisy.

Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, se pro účely uvedené vyhlášky rozumí obytnou místností v bytě:⁵⁴¹ „část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m².“⁵⁴² Obytnou místností v bytě je též „[k]uchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla“.⁵⁴³ Každý byt musí mít nejméně jednu koupelnu a záchodovou mísu.⁵⁴⁴ Obytné místnosti musí být dostatečně prosluněny⁵⁴⁵ a mít zajištěno dostatečné větrání venkovním vzduchem, jakož i vytápění s možností regulace vnitřní teploty,⁵⁴⁶ atp.

Nesplňoval-li byt, resp. jeho obytné místnosti, z pohledu ochrany zdraví minimální požadavky stanovené právními předpisy, byl zdravotně závadný, tj. nezpůsobilý k bydlení.⁵⁴⁷ Obytné místnosti mohly být považovány za zdravotně závadné i v případě, kdy sice byly splněny všechny podmínky stanovené v takovýchto právních předpisech, nicméně i přesto pobyt v nich způsoboval jejich uživatelům z objektivního hlediska újmu na zdraví.

⁵⁴¹ Srov. ustanovení § 3 písm. i) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

⁵⁴² Tvoří-li byt jen jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu alespoň 16 m². Viz tamtéž.

⁵⁴³ Viz tamtéž.

⁵⁴⁴ Srov. ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

⁵⁴⁵ Srov. ustanovení § 11 odst. 2 a § 13 odst. 1 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

⁵⁴⁶ Srov. ustanovení § 11 odst. 3 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

⁵⁴⁷ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1935. ISBN 978-80-7400-108-6.

Způsobilost bytu k užívání dále vyžadovala (dle posouzení konkrétního případu), aby pronajímatel fakticky zajistil, resp. vytvořil technické podmínky pro poskytování dodávky pitné vody, plynu a elektřiny, jakož i odvodu odpadních vod. V této souvislosti byl pronajímatel též povinen zajistit odstranění závad na technických zařízeních, popř. rozvodech, v bytě či domu, v němž se byt nacházel, které znemožňovaly nájemci bytu, aby uvedená média odebíral.⁵⁴⁸

Dle ustanovení § 687 odst. 2 OZ 1964 si pronajímatel a nájemce mohli v nájemní smlouvě sjednat předání bytu i ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, a to za podmínky, že si současně vymezili práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úprav. Nájemce se tak mohl s pronajímatelem dohodnout na tom, že si byt od pronajímatele převezme v nezpůsobilém stavu k užívání, v němž následně provede dohodnuté úpravy, kterými byt uvede do stavu způsobilého k užívání.⁵⁴⁹ Vzhledem k výše uvedenému by měla uvedená dohoda vedle ujednání o předání nezpůsobilého bytu nájemci, výše a způsobu úhrady za realizaci úprav nájemcem, též například obsahovat jejich přesnou specifikaci, povinnost nájemce tyto úpravy provést, souhlas pronajímatele se změnou předmětu nájmu, způsob vypořádání v případě ukončení nájmu před sjednanou dobou atp.⁵⁵⁰

Nepředal-li pronajímatel nájemci byt ve stavu způsobilém k užívání, vyjma případu dle ustanovení § 687 odst. 2 OZ 1964, byl nájemce oprávněn domáhat se splnění povinnosti soudně, nebo od nájemní smlouvy odstoupit,⁵⁵¹ či požadovat slevu z nájemného,⁵⁵² popřípadě též na náklady pronajímatele odstranit závady bytu v souladu s ustanovením § 692 OZ 1964.

6.1.2 *Plný a nerušený výkon práv nájemce*

Zajištění plného a nerušení výkonu práv spojených s užíváním bytu předpokládá na jedné straně povinnost pronajímatele udržovat⁵⁵³ byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání,

⁵⁴⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99, pro závadu na odběrném plynovém zařízení, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005, pro údržbu zařízení umožňující dodávku elektřiny, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005, pro údržbu odběrného zařízení pitné vody.

⁵⁴⁹ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1985. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁵⁵⁰ Srov. tamtéž.

⁵⁵¹ Srov. ustanovení § 679 odst. 1 a 2 a § 684 OZ 1964. Nájemce mohl odstoupit od nájemní smlouvy též v souladu s ustanovením § 517 odst. 1 OZ 1964 v důsledku prodlení pronajímatele s odevzdáním bytu ve způsobilém stavu.

⁵⁵² Srov. ustanovení § 698 OZ 1964.

⁵⁵³ K tomuto blíže srov. pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

o kterém bylo pojednáno výše, tak i povinnost pronajímatele poskytnout nájemci ochranu v případech, kdy by do jeho užívacího práva zasahovaly třetí osoby.

Typickým příkladem zásahu třetí osoby do užívacího práva byly imise, a to například ve formě nepřiměřeného hluku,⁵⁵⁴ či nadměrné pachy.⁵⁵⁵ V této souvislosti Nejvyšší soudu dospěl k závěru,⁵⁵⁶ že mimo výše uvedené ochrany, kterou byl povinen poskytnout nájemci pronajímatel, se nájemce mohl sám domáhat ochrany vůči nájemcům dalších bytů v domě, kteří mu neoprávněně zasahovali do jeho užívacího práva, a to za pomoci analogického užití ustanovení § 127 odst. 1 OZ 1964. Nejvyšší soud tak rozšířil aplikovatelnost sousedských práv i ve prospěch nájemců bytů, a to včetně případné ochrany soudní cestou ve formě zvláštní negatorní žaloby dle ustanovení § 127 odst. 1 OZ 1964.

Nezajistil-li pronajímatel nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, byl nájemce oprávněn domáhat se splnění povinnosti pronajímatele soudně, mohl za podmínek uvedených v ustanovení § 679 odst. 1 a odst. 2 OZ 1964 nebo § 684 OZ 1964 od nájemní smlouvy odstoupit, popřípadě požadovat slevu z nájemného,⁵⁵⁷ nebo též odstranit závady na náklady pronajímatele.⁵⁵⁸

Závěrem k tomuto dodejme, že povinnost pronajímatele zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a povinnost nájemce platit nájemné neměly povahu vzájemných (synallagmatických) závazků a jejich plnění proto nebylo možné vzájemně podmiňovat. Pokud se tedy nájemce rozhodl neplatit nájemné pro nesplnění povinnosti pronajímatele zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, jednalo se ze strany nájemce o hrubé porušení jeho povinností vyplývajících mu z nájmu bytu, pro které mohl pronajímatel v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964 vypovědět nájem bytu.⁵⁵⁹ Obdobně nebyl ani pronajímatel oprávněn v případě porušení povinnosti nájemcem platit nájemné porušit svou povinnost zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, například ve formě omezení dodávek některých médií atp.⁵⁶⁰

⁵⁵⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005.

⁵⁵⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005.

⁵⁵⁶ Srov. tamtéž.

⁵⁵⁷ Srov. ustanovení § 698 OZ 1964.

⁵⁵⁸ Srov. ustanovení § 692 OZ 1964.

⁵⁵⁹ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2083/2002, ze dne 7. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2325/2003, ze dne 15. 4. 2004, sp. zn. 33 Odo 668/2002, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002.

⁵⁶⁰ K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008.

6.1.3 Řádné užívání bytu

Nájemce byl oprávněn a zároveň povinen řádně užívat byt,⁵⁶¹ společné prostory, tj. prostory, jež byly jako společné prostory uvedené v nájemní smlouvě, jinak prostory dle pravomocného kolaudačního rozhodnutí sloužící všem nájemcům (např. schodiště, chodby, prádelny, kočárkárny, sušárny atp.),⁵⁶² a zařízení domu (např. výtah, společná anténa, osvětlení a vybavení společných prostor atp.), jakož i řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (např. dodávka pitné vody, elektřina, plyn). Nájemci v domě byli při výkonu svých práv navzájem povinni respektovat práva ostatních nájemců a navzájem se v jejich výkonu nerušit.⁵⁶³

Výše uvedené vymezení společných prostor se uplatnilo jen v případech, pokud nebylo v nájemní smlouvě stanoveno jinak. Pronajímatel a nájemce si totiž mohli v nájemní smlouvě rozsah užívání společných prostor upravit odlišně. Například mohli užívání společných prostor omezit jen na určité prostory v domě, chodbě, na stejném podlaží atp. Nebo naopak mohli užívání společných prostor rozšířit i o další prostory, které dle pravomocného kolaudačního rozhodnutí neměly sloužit všem nájemcům.

Pro účely nájmu bytu nebylo možné k vymezení společných prostor využít beze zbytku definici společných částí domu, jež byla uvedena v ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Nešlo o totožné pojmy. Společné části domu byl širší pojem, který obsahoval i takové části, které nebylo možné označit jako prostory, či místnosti (např. základy, vodorovné a svislé konstrukce, či střecha domu).

Právo užívání měly též osoby, které jej odvozovaly od nájemce, a to na základě společného užívání bytu s nájemcem, podnájmu, či například krátkodobé návštěvy. Tyto osoby nebyly v nájemním vztahu s pronajímatelem. Za jejich jednání odpovídal pronajímateli nájemce.⁵⁶⁴

Neužíval-li nájemce nebo ti, kdo s ním bydleli, byt, společné prostory, zařízení domu, či plnění poskytována v souvislosti s užíváním bytu řádně, tj. porušoval-li svou povinnost uvedenou v ustanovení § 688 odst. 2 OZ 1964, mohlo to dle intenzity a trvání takového porušení vést až k naplnění některého z výpovědních důvodů pronajímatele uvedených v ustanoveních § 711 odst. 2 písm. a) a b) OZ 1964, nebo až ke splnění podmínek pro

⁵⁶¹ K tomu srov. oddíl 3.4 této kapitoly.

⁵⁶² K tomuto blíže srov. pododdíl 3.1.2 této kapitoly.

⁵⁶³ Srov. ustanovení § 690 OZ 1964.

⁵⁶⁴ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004.

odstoupení od smlouvy pronajímatele v souladu s ustanovením § 679 odst. 3 věta první OZ 1964.

6.1.4 *Kontrola bytu*

Pronajímatel byl oprávněn kontrolovat nájemce, zda a jakým způsobem byt užívá.⁵⁶⁵ A nájemce byl povinen pronajímateli takovouto kontrolu umožnit. Rozsah, forma, četnost, popřípadě další náležitosti kontrol závisely primárně na dohodě pronajímatele s nájemcem. Nejčastěji byly již obsaženy v nájemní smlouvě. Pokud se však nedohodli, tak mohl výše uvedené upravit soud.⁵⁶⁶

Obečným limitem pro výkon uvedeného práva pronajímatele byly zejména dobré mravy. Pokud pronajímatel toto své právo vykonával v rozporu s dobrými mravy, tj. bylo-li možné jej pokládat za šikanózní výkon práva,⁵⁶⁷ mohl nájemce provedení kontroly odepřít.

Pokud však nájemce opakovaně odmítal provedení kontroly pronajímatelem, aniž by k tomu měl vážný důvod, mohlo takovéto jednání být posouzeno jako hrubé porušení povinností nájemcem, čímž mohl být zároveň naplněn výpovědní důvod pronajímatele uvedený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.⁵⁶⁸

6.1.5 *Počet osob v bytě*

Pronajímatel byl oprávněn požadovat, aby v bytě žil pouze počet osob přiměřený velikosti bytu tak, aby každý uživatel bytu jej mohl užívat řádně a zároveň žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.⁵⁶⁹

Pokud tomu tak nebylo, mohl pronajímatel vyzvat nájemce, aby počet osob v bytě v souladu s výše uvedeným upravit. Stanovení přiměřeného počtu osob v bytě mělo vycházet z objektivního zkoumání, tj. např. ze znaleckého posudku.⁵⁷⁰ Rozhodnutí, které konkrétní osoby nadále byt nebudou užívat, svědčilo nájemci.

⁵⁶⁵ Srov. ustanovení § 665 odst. 1 OZ 1964.

⁵⁶⁶ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.

⁵⁶⁷ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1567/2004, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2895/99.

⁵⁶⁸ Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99.

⁵⁶⁹ Srov. ustanovení § 689 odst. 1 OZ 1964.

⁵⁷⁰ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy*. 2011, 19(22), s. 816-822. ISSN 1210-6410.

Pokud nájemce oprávněné výzvě pronajímatele nevyhověl, mohl tímto svým chováním naplnit výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964. Případně se pronajímatel mohl se svým nárokem na snížení počtu osob v bytě obrátit na soud.

I v tomto případě však bylo nutné počítat s ochranným limitem ve formě dobrých mravů. Typicky by výše uvedený výkon práva pronajímatele, i přes splnění výše uvedených podmínek, nepožíval právní ochrany, kdy nepřiměřeně narušoval základní lidské právo nájemce na rodinný život.⁵⁷¹ Například pokud by pronajímatel požadoval, aby nájemce žijící se svou manželkou a nově narozenými trojčaty v garsoniére upravil počet osob v bytě.

S regulací počtu osob v bytě souviselo též právo pronajímatele vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu.⁵⁷² S ohledem na riziko případného omezení základních lidských práv nájemce na rodinný život, popřípadě též na ochranu soukromí,⁵⁷³ které potencionálně s výkonem uvedeného práva pronajímatele souviselo, vyňal zákonodárce z okruhu osob, s jejichž přijetím by byl pronajímatel oprávněn vyjadřovat souhlas, osoby blízké a osoby další v případech zvláštního zřetele hodných.

Dle ustanovení § 116 OZ 1964 byl osobou blízkou: „*příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, [registrovaný] partner*“. Tyto osoby byly osobami blízkými bez dalšího, nebylo u nich nutné zkoumat kvalitu a intenzitu jejich vzájemných vztahů. Dle uvedeného ustanovení „*jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní*.“⁵⁷⁴ Osoby v rodinném poměru byly další příbuzní v pobočné řadě⁵⁷⁵ (např. strýc, teta, synovec, neteř, bratranec, sestřenice atd.). Obdobným vztahem k poměru rodinnému byl považován zejména vztah manžela k dítěti druhého manžela, vztah druha a družky, nebo vztah švagrovský.

Druhý zákonodárcem zvolený korektiv ve formě blíže nespecifikovaných případů zvláštního zřetele hodných zaplňoval zbývající prostor pro případné zneužití uvedeného práva pronajímatelem, kdy vedle přijetí osob blízkých do bytu zákonodárce předpokládal též nevšední situace, které zasluhovaly individuální posouzení z pohledu dobrých mravů a základních práv nájemce.

Dle ustanovení § 689 odst. 3 OZ 1964 byl nájemce bez zbytečného odkladu povinen písemně pronajímateli oznámit změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v

⁵⁷¹ Srov. čl. 10 odst. 2 LZPS.

⁵⁷² Srov. ustanovení § 689 odst. 2 OZ 1964.

⁵⁷³ Srov. čl. 7 odst. 1 a čl. 10 odst. 2 LZPS.

⁵⁷⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2013, sp. zn. 21 Cdo 808/2012.

⁵⁷⁵ Srov. ustanovení § 117 OZ 1964.

bytě, a to za předpokladu, že tato změna měla trvat déle než 2 měsíce. Nájemce byl zároveň povinen pronajímateli oznámit uzavření manželství či přechod nájmu.

Pro případy, kdy nájemce uvedenou změnu nenahlásil pronajímateli ani do 2 měsíců ode dne, kdy nastala, byla zavedena vyvratitelná domněnka hrubého porušení povinnosti nájemce, tj. i naplnění výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.

6.1.6 Nepřítomnost nájemce v bytě

Nájemce byl povinen předem nahlásit pronajímateli svou dlouhodobou nepřítomnost v bytě, v důsledku které by mohl být složitě dosažitelný, a zároveň označit osobu,⁵⁷⁶ která po uvedenou dobu umožní v nezbytných případech pronajímateli vstup do bytu.⁵⁷⁷

6.1.7 Vrácení bytu

Nájemce byl po skončení nájmu bytu⁵⁷⁸ povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to „[...] ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.“⁵⁷⁹

Vrácení, resp. odevzdání předmětu nájmu bytu, mohlo spočívat jak ve faktickém předání bytu, např. formou vrácení klíčů, tak i například v sepsání zvláštního protokolu.⁵⁸⁰ Vždy však muselo jít o právní jednání činěné nájemcem vůči pronajímateli. V tomto ohledu proto bez dalšího nepostačovalo pouhé opuštění, resp. vyklizení předmětu nájmu nájemcem.⁵⁸¹

K doporučení zachycení stavu předmětu nájmu ke dni jeho předání i vrácení srov. výklad obsažený v pododdíle 5.1.1 této kapitoly. K povinnosti nájemce odstranit provedené úpravy bytu srov. pododdíl 6.2.5 této kapitoly.

⁵⁷⁶ Kontaktní osoba s výkonem uvedené činnosti ve prospěch nájemce musela souhlasit.

⁵⁷⁷ Srov. ustanovení § 689 odst. 4 OZ 1964.

⁵⁷⁸ Srov. podkapitulu 9 této kapitoly.

⁵⁷⁹ Viz ustanovení § 682 OZ 1964. K vymezení způsobu užívání věci srov. pododdíl 5.1.2 této kapitoly.

⁵⁸⁰ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1340/2010.

⁵⁸¹ „Soudní praxe je dlouhodobě ustálena v názoru, podle něhož ukládá-li vykonávané rozhodnutí povinnost byt vyklidit, aniž by zároveň stanovilo vyklizený byt odevzdat, vycházejí soudy správně z toho, že ve vyklizení je obsaženo i odevzdání bytu, takže pokud povinný nesplní povinnost také byt oprávněnému odevzdat, nedošlo k dobrovolnému splnění povinnosti a soudy výkon rozhodnutí nařizují.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3560/2010. K tomuto dále srov. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 30. 12. 1983 k otázkám praxe soudů ve věcech soudního výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, sp. zn. Cpj 40/83, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2716/2005.

6.2 Opravy a úpravy bytu

6.2.1 Opravy prováděné pronajímatelem

Dle ustanovení § 687 odst. 1 OZ 1964 byl mimo jiné pronajímatel též povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. S tím souvisela pronajímatelova povinnost udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu k řádnému užívání po celou dobu nájmu.

V případě, že nastala závada bránící řádnému užívání bytu, nebo ohrožující výkon nájemcových práv, vyplývala z ustanovení § 691 OZ 1964 povinnost pronajímatele takovouto závadu odstranit. V tomto případě se nemuselo nutně vždy jednat jen o závady v bytě, ale též i o závady v domě, ve společných prostorách, atp.

Aby se pronajímatel dozvěděl o závadách v bytě, které byl povinen odstranit, byla vedle práva pronajímatele kontrolovat způsob užívání bytu stanovena nájemci povinnost⁵⁸² tyto závady oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozvěděl, či dozvědět měl. Zároveň byl nájemce povinen pronajímateli umožnit provedení potřebných oprav v bytě. V opačném případě nájemce odpovídal za škodu, která nesplněním uvedených povinností nájemce případně vznikla.

Vedle provedení oprav byl nájemce též povinen na základě předchozí písemné výzvy umožnit pronajímateli provedení instalace, údržby a odpočtu naměřených hodnot ze zařízení určených pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i dalších technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele umístěných v bytě (např. klimatizace, jističe elektrických rozvodů atp.)⁵⁸³

Pokud pronajímatel neodstranil závady, o nichž věděl, nebo vědět měl, a které bránily řádnému užívání bytu nebo ohrožovaly výkon nájemcových práv, mohl se nájemce obrátit se svým nárokem na soud, popřípadě v závislosti na míře omezení v užívání bytu v důsledku závady požadovat slevu z nájemného či úhradu za plnění spojená s nájmem bytu,⁵⁸⁴ nebo od nájemní smlouvy odstoupit.⁵⁸⁵

⁵⁸² Srov. ustanovení § 692 odst. 1 OZ 1964.

⁵⁸³ Srov. ustanovení § 692 odst. 3 OZ 1964. Obdobně též viz ustanovení § 6a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění účinném do 31. 12. 2012: „*Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem. Konečný spotřebitel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení.*“

⁵⁸⁴ Srov. ustanovení § 698 OZ 1964.

⁵⁸⁵ Srov. ustanovení § 679 odst. 1 OZ 1964.

Za níže uvedených podmínek⁵⁸⁶ byl nájemce oprávněn v nezbytné míře za účelem zajištění řádného užívání bytu tyto závady odstranit, a to na náklady pronajímatele. Pronajímatel musel být na danou situaci výslovně upozorněn. A to nejen na samotnou závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění, ale i na případný důsledek neodstranění závady spočívající v tom, že nájemce tuto závadu poté odstraní sám a bude požadovat po pronajímateli náhradu veškerých účelně vynaložených nákladů s tímto spojených.⁵⁸⁷ Pro uplatnění těchto nákladů nájemce u pronajímatele zákon stanovil prekluzivní lhůtu v trvání 6 měsíců od odstranění závad nájemcem.

6.2.2 *Opravy prováděné nájemcem*

Z výše uvedené obecné povinnosti pronajímatele odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu existovaly dvě zásadní výjimky.

První z nich se týkala případů závad a poškození, které způsobil nájemce nebo osoby, které s ním v bytě bydlely.⁵⁸⁸ Tyto závady a poškození byl povinen odstranit nájemce. Ve své podstatě se jednalo o zvláštní případ odpovědnosti nájemce za škodu.

Závady a poškození byly chápány jako jakékoliv změny domu, včetně bytu, způsobené uvedenými osobami, v jejichž důsledku došlo ke snížení jeho majetkové hodnoty, přičemž nebylo rozhodné, zda se jednalo o poškození či závady bytu nájemce, bytu jiné osoby, společných prostor, či zařízení domu.

Pokud nájemce takto vzniklé závady či poškození neodstraní ani na základě upozornění pronajímatele, mohl tyto závady či poškození odstranit pronajímatel a požadovat po nájemci náhradu nákladů. Upozornění pronajímatele mělo, obdobně jako v opačném případě uvedeném v ustanovení § 691 OZ 1964, obsahovat zejména vymezení oprav, přiměřenou lhůtu k jejich provedení nájemcem a upozornění na právo pronajímatele provést opravy a požadovat náhradu nákladů v případě, že nájemce svou povinnost řádně a včas nesplní. Nebyla zde však stanovena žádná prekluzivní lhůta pro uplatnění nároku na náhradu nákladů pronajímatele.

⁵⁸⁶ Srov. ustanovení § 691 OZ 1964.

⁵⁸⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003.

⁵⁸⁸ Srov. ustanovení § 693 OZ 1964.

6.2.3 Drobné opravy a běžná údržba

Druhou výjimkou z povinnosti pronajímatele odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu tvořily případy drobných oprav a obvyklé údržby bytu, které byl zpravidla povinen provádět a hradit nájemce.

Vymezení drobných oprav a běžná údržba bytu bylo obsaženo v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Dle ustanovení § 5 tohoto nařízení se za drobné opravy považovaly takové opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, jež bylo součástí bytu a bylo ve vlastnictví pronajímatele, které vyhovovaly v tomto ustanovení uvedenému věcnému vymezení nebo stanovené výši nákladů na jejich provedení.

Dle věcného vymezení⁵⁸⁹ byly za drobné opravy bytu považovány následující opravy a výměny:⁵⁹⁰

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Dále též opravy:⁵⁹¹

- vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;

⁵⁸⁹ Srov. ustanovení § 5 odst. 2 až 4 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

⁵⁹⁰ Srov. ustanovení § 5 odst. 2 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

⁵⁹¹ Srov. ustanovení § 5 odst. 3 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

- kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; s výjimkou oprav radiátorů a rozvodů ústředního vytápění;
- a též veškeré výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.⁵⁹²

Nad rámec výše uvedeného byly za drobné opravy považovány dle výše nákladů⁵⁹³ též i další opravy bytu a jeho vybavení, u kterých nepřesáhl náklad na jednu opravu částku ve výši 500,- Kč. Pokud bylo prováděno na téže věci⁵⁹⁴ více souvisejících a časově navazujících oprav byl pro posouzení, zda se jedná o drobnou opravu, rozhodující součet nákladů na jednotlivé opravy.

Součet všech nákladů na drobné opravy nesměl překročit roční limit ve výši 70,- Kč za m² podlahové plochy bytu.⁵⁹⁵ Do součtu byly zahrnuty též náklady na dopravu a další náklady spojené s opravou uvedené v daňovém dokladu o provedení opravy, které jinak nebyly pro účely limitu na jednotlivou opravu (tj. 500,- Kč za opravu) běžně započítávány.⁵⁹⁶

Z ustanovení § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, plynulo, že běžnou údržbou bylo nutno rozumět udržování a čištění bytu, které se provádí obvykle při delším užívání, jako například pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v ustanovení § 5 odst. 3 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (digestoře, umyvadla, splachovače, kuchyňské sporáky, atd.), dále malování, opravy omítek, tapetování v bytě, a též čištění podlah, obkladů stěn, zanesených odpadů až ke svislým rozvodům atp.

Pokud nájemce drobné opravy nebo běžnou údržbu neprováděl, ačkoliv k tomu byl povinen, mohl se pronajímatel domáhat jejich provedení soudně. Porušení povinnosti nájemce mohlo též dle intenzity vést i k naplnění výpovědního důvodu podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.

Pronajímatel mohl v případě, kdy byl nájemce po předchozím upozornění pronajímatele v prodlení s provedením konkrétních drobných oprav či běžnou údržbou bytu, ke kterým byl nájemce povinen, tyto práce provést sám namísto nájemce a posléze po nájemci požadovat náhradu nákladů.⁵⁹⁷ Upozornění obdobně jako v případech uvedených v ustanoveních § 691 a 693 OZ 1964, mělo zejména obsahovat popis prací, přiměřenou lhůtu

⁵⁹² Srov. ustanovení § 5 odst. 4 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

⁵⁹³ Srov. ustanovení § 5 odst. 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

⁵⁹⁴ Srov. např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1967, sp. zn. 4 Co 88/67.

⁵⁹⁵ Viz ustanovení § 5 odst. 7 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník: „Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.“

⁵⁹⁶ Srov. ustanovení § 5 odst. 5 a odst. 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

⁵⁹⁷ Srov. ustanovení § 692 odst. 2 OZ 1964.

k jejich provedení nájemcem a upozornění na právo pronajímatele provést tyto práce namísto nájemce a požadovat po něm náhradu nákladů v případě, že nájemce řádně a včas svou povinnost nesplní. Stejně jako v případě uvedeném v ustanovení § 693 OZ 1964 ani zde nebyla stanovena prekluzivní lhůta pro uplatnění nároku pronajímatele na náhradu nákladů.

Závěrem je třeba zmínit, že si pronajímatel a nájemce mohli mezi sebou smluvit i odlišný režim provádění drobných oprav a údržby bytu. Nic nebránilo tomu, aby se mohli například dohodnout na tom, že pronajímatel bude provádět veškeré drobné opravy i běžnou údržbu, nebo naopak, že nájemce bude povinen provádět i další opravy bytu nad rámec drobných oprav atp.

6.2.4 Úpravy bytu prováděné nájemcem

Od oprav bytu coby situací, jejichž cílem bylo odstranění vady a obnovení způsobilosti bytu k jeho řádnému užívání, je nutné odlišit úpravy bytu, u kterých šlo o změnu kvality bytu, resp. kvality jeho užívání, aniž by předtím vykazoval nějaké vady.

Úpravami bytu byly chápány úpravy stavebního charakteru a jiné podstatné změny bytu.⁵⁹⁸ Dle Nejvyššího soudu byl pro účely nájmu bytu za stavební úpravu a jinou podstatnou změnu bytu považován „každý zásah, v důsledku kterého se mění stavební nebo funkční uspořádání bytu, například zabudování nebo změna vodovodního, elektrického, plynového nebo jiného vedení, odstraňování nebo výměna topných těles, zazdívání, prorážení nebo výměna oken, přemísťování dveří a zřizování příček.“⁵⁹⁹ Za stavební úpravu byla též považována např. výměna oken,⁶⁰⁰ nebo přestavba bytového jádra.⁶⁰¹ Naopak za stavební úpravu ani jinou podstatnou změnu v bytě nebyly považovány udržovací práce.

Bez souhlasu pronajímatele však nájemce nebyl oprávněn výše uvedené úpravy v bytě provádět, a to ani na své vlastní náklady.⁶⁰² Souhlas pronajímatele mohl být dán v jakékoliv formě, a to jak před zahájením realizace úprav, tak i dodatečně. Ze souhlasu mělo být patrné, k jakým stavebním úpravám nebo podstatným změnám bytu se vztahuje.

⁵⁹⁸ Srov. ustanovení § 694 OZ 1964.

⁵⁹⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002.

⁶⁰⁰ Srov. tamtéž.

⁶⁰¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2003, 26 Cdo 449/2003.

⁶⁰² Srov. ustanovení § 694 OZ 1964

Provedl-li nájemce stavební úpravy nebo jiné podstatné změny se souhlasem pronajímatele, vypořádali si pronajímatel a nájemce vzájemné nároky především dle vlastní dohody, nebylo-li jí, tak dle ustanovení § 667 odst. 1 OZ 1964.⁶⁰³

Dle ustanovení § 667 odst. 1 OZ 1964 měl nájemce právo na náhradu nákladů, jestliže se k ní pronajímatel zavázal. Nebylo-li dohodnuto jinak, vzniklo právo nájemce požadovat náhradu nákladů až po skončení nájmu⁶⁰⁴ a po odečtení znehodnocení bytu, k němuž došlo v mezidobí v důsledku jak řádného užívání, tak i užívání zejména v rozporu s ustanovením § 688 odst. 2 OZ 1964. K tomuto je třeba dodat, že uvedené právo nájemce na náhradu vynaložených nákladů nebylo pokládáno za právo na vydání bezdůvodného obohacení, ale za právo na plnění ze smlouvy.⁶⁰⁵

Pokud se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, ačkoliv dal nájemci souhlas s provedením úprav, mohl nájemce po skončení nájmu po pronajímateli požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu. Pro stanovení výše zhodnocení byl rozhodný okamžik skončení nájmu. Přihlíželo se přitom jen k reálnému zhodnocení bytu v důsledku odsouhlasených úprav. Lze dovozovat, že i v tomto případě, stejně jako u práva na náhradu nákladů, si mohl pronajímatel odečíst znehodnocení bytu v důsledku jeho užívání.⁶⁰⁶

Nejvyšší soud dokonce v jednom ze svých rozhodnutí⁶⁰⁷ připustil, že se pronajímatel a nájemce mohli dohodnout na tom, že se nájemce předem vzdá výše popsaného práva na vydání protihodnoty toho, o co se hodnota bytu zvýšila.

V případech, kdy nájemce provedl stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu bez souhlasu pronajímatele, byl pronajímatel oprávněn již za trvání nájmu⁶⁰⁸ po nájemci požadovat, aby jím⁶⁰⁹ provedené úpravy a změny bezodkladně odstranil.⁶¹⁰ Pokud mu

⁶⁰³ K aplikaci § 667 odst. 1 na právní vztah nájmu bytu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 607/2011, ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001, a ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003.

⁶⁰⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 607/2011: „Účelem citovaného ustanovení je vypořádat investice nájemce provedené se souhlasem pronajímatele, a to subjektem, jenž je pronajímatelem ke dni skončení nájmu věci. Přitom bez právního významu je okolnost, že tyto investice byly zohledněny ve výši kupní ceny sjednané mezi původním a nastupujícím pronajímatelem. Nutno dodat, že již v rozsudku ze dne 28. února 2007, sp. zn. 29 Odo 107/2005, se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda v případě citovaného ustanovení jde o stanovení okamžiku vzniku pohledávky nebo její splatnosti a uzavřel, že skončením nájmu uvedený nárok teprve vzniká.“ K pasivní legitimaci pronajímatele srov. též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005, ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3951/2010, a ze dne 23. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5485/2016.

⁶⁰⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004.

⁶⁰⁶ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1901. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁶⁰⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007.

⁶⁰⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003.

⁶⁰⁹ K tomuto viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008: „Také od 1. 1. 1992 stihá povinnost podle § 694 obč. zák. odstranit tyto nepovolené stavební úpravy a jiné podstatné změny bytu jen toho nájemce, který je provedl.“ a „Při [...] přechodu práva nájmu bytu dle § 706 odst. 1 obč. zák. nepřechází

nájemce nevyhověl, mohl se pronajímatel domáhat splnění uvedené povinnosti soudně. Mimo to samotné provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn nájemcem v bytě bez souhlasu pronajímatele bylo klasifikováno jako závažné porušení povinností nájemce a dle intenzity mohlo naplnit skutkovou podstatu výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964,⁶¹¹ případně odůvodnit odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem dle ustanovení § 679 odst. 3 OZ 1964.

6.2.5 Úpravy bytu prováděné pronajímatelem

Stejně tak, jako nájemce nemohl provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, ani pronajímatel nemohl provádět stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu nájemce.⁶¹²

Pro souhlas nájemce s úpravami platilo v podstatě totéž, co pro souhlas pronajímatele. Zásadnější odlišnost byla v tom, že na rozdíl od pronajímatele mohl nájemce odepřít souhlas jen z vážných důvodů. To znamenalo, že odmítnutí nájemce muselo být vždy odůvodněno, přičemž tyto důvody mohly být přezkoumávány soudem.

Dle Nejvyššího soudu bylo možné za vážné důvody pro odepření souhlasu nájemcem zpravidla považovat: „*vysoký věk nájemce, jeho špatný zdravotní stav a zvláště sníženou pohyblivost; bez právního významu není v této souvislosti ani negativní stanovisko stavebního úřadu, které nákladné stavební úpravy bytu nejen nevyžaduje, nýbrž naopak upřednostňuje současný stav.*“⁶¹³ a dále pak též situace, kdy „*by tyto úpravy měly vést k dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu. [...] Soud při úvaze, zda stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě budou provedeny i přes nesouhlas nájemce, může přihlídnout k naléhavosti a významu úprav z hlediska stavebnětechnického nebo funkčního, zda zamýšlené úpravy se dotýkají jen pronajatého bytu nebo celé nemovitosti, jaké náklady ze strany pronajímatele si úpravy vyžádají, k předpokládanému rozsahu a době omezení nájemce v užívání bytu, ke zdravotnímu stavu a věku nájemce, zda se pronajímatel*

na uživatele (nájemce) bytu i povinnost původního uživatele (nájemce) bytu odstranit nepovolené stavební úpravy.“ Dále k tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005.

⁶¹⁰ „Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci odstranění stavebních úprav provedených v bytě bez jeho souhlasu (§ 694 obč. zák.), i když povinnost k odstranění stavby byla ve stavebním řízení uložena jemu.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 36 Cdo 821/2003.

⁶¹¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

⁶¹² Srov. ustanovení § 695 OZ 1964.

⁶¹³ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007.

zavázal nájemci tyto náklady nahradit, jaké jsou vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem apod.“⁶¹⁴

Souhlasu nájemce nebylo zapotřebí v případě úprav nařízených příslušným orgánem státní správy.⁶¹⁵ V takovýchto případech byl nájemce povinen umožnit jejich provedení, aniž by bylo potřeba jeho souhlasu, jinak nájemce odpovídal za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla. Případně mohl tímto svým nekonáním naplnit též výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.

Závěrem nutno dodat, že nájemce měl ve všech výše uvedených případech při splnění podmínek stanovených v ustanovení § 698 OZ 1964 možnost požadovat případnou slevu z nájemného.

7 Nájemné a další platby dle občanského zákoníku 1964

7.1 Regulace nájemného v období od 1989 do 2012

7.1.1 Vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Až do 31. 12. 1993 byla výše nájemného⁶¹⁶ stanovena kogentně vyhláškou č. 60/1964 Sb.⁶¹⁷ Ta byla nahrazena s účinností od 1. 1. 1994 vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu („vyhláška č. 176/1993 Sb.“), která na rozdíl od předcházející vyhlášky stanovovala způsob určení maximální, tj. nepřekročitelné,⁶¹⁸ výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Pronajímatel a nájemci si mohli v regulovaných případech sjednat pouze nájemné nižší.

Obdobně jako předchozí vyhláška č. 60/1964 Sb. i vyhláška č. 176/1993 Sb. třídila byty do 4 jednotlivých kategorií dle jejich kvality.⁶¹⁹

⁶¹⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002.

⁶¹⁵ Srov. např. ustanovení § 135 až § 137 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

⁶¹⁶ Do 15. 1. 1992 „úhrady za užívání bytu“. Pojem „nájemné“ byl do vyhlášky č. 60/1964 Sb. vložen až s účinností od 16. 1. 1992 novelou, a to vyhláškou federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a to v souvislosti s přijetím velké novely občanského zákoníku 1964.

⁶¹⁷ Blíže k obsahu uvedené vyhlášky viz pododdíl 5.1.7 kapitoly I. této práce.

⁶¹⁸ Srov. ustanovení § 5 a § 16 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

⁶¹⁹ Srov. ustanovení § 4 vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění účinném ke dni 31. 12. 2001.

Výše maximálního nájemného byla vypočítána⁶²⁰ jako násobek velikosti podlahové plochy⁶²¹ bytu a maximální ceny měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu stanovené přímo vyhláškou č. 176/1993 Sb.⁶²² Ve snaze postupně dostat regulované nájemné na úroveň tržního nájemného byla maximální cena měsíčního nájemného každoročně k 1. 7. navyšována za pomoci stanovených koeficientů.⁶²³ Pronajímatel byl v souladu s výše uvedeným oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné, přičemž ke změně výše nájemného docházelo oznámením nájemci.⁶²⁴

Vyhláška č. 176/1993 Sb. zavedla u bytů, jejichž výstavba či dostavba byla financována alespoň částečně z veřejných prostředků a byla povolena po 30. 6. 1993, případně i dříve, pokud byla financována od roku 1995 z veřejných prostředků, nový institut, a to věcně usměrňované základní nájemné.⁶²⁵ Jednalo se o volnější formu regulace, která při výpočtu nájemného vycházela z pořizovací ceny bytu,⁶²⁶ která byla násobena koeficientem uvedeným ve vyhlášce č. 176/1993 Sb. Horní limit věcně usměrňované měsíčního nájemného byl stanoven na trojnásobek maximálního nájemného, popsáno výše. Věcně usměrňované měsíční nájemné se způsobem stanoveným pro maximální nájemné každoročně nenavyšovalo.

Výše maximálního nájemného a věcně usměrňovaného nájemného byla ještě upravována dle nižší kvality bytu⁶²⁷ a polohy domu⁶²⁸ a bylo k němu připočteno maximální nájemné za vybavení bytu.⁶²⁹

Vyhláška č. 176/1993 Sb.⁶³⁰ se nevztahovala na byty vystavěné s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě v bytových družstev zřízených po roce 1958, u nichž bylo nájemné určováno

⁶²⁰ Srov. ustanovení § 5 tamtéž.

⁶²¹ Viz ustanovení § 3 odst. 1 tamtéž: „Podlahová plocha bytu je celková započitatelná podlahová plocha bytu a započitatelná podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha chodby, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinami.“

⁶²² Srov. bod 1 přílohy tamtéž.

⁶²³ Srov. ustanovení § 5a tamtéž.

⁶²⁴ Srov. ustanovení § 13 odst. 2 tamtéž.

⁶²⁵ Srov. ustanovení § 6 tamtéž.

⁶²⁶ Viz bod 2 písm. a) přílohy tamtéž: „Pořizovací cena bytu se vypočte ze skutečných pořizovacích nákladů na výstavbu domu podle poměru podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů a nebytových prostorů.“

⁶²⁷ Srov. ustanovení § 8 tamtéž.

⁶²⁸ Srov. ustanovení § 9 tamtéž.

⁶²⁹ Srov. ustanovení § 10 tamtéž.

⁶³⁰ Srov. ustanovení § 2 tamtéž.

podle jiného zvláštního předpisu. A dále na byty v hospodaření Diplomatického servisu,⁶³¹ a na byty pronajaté právníkům osobám se sídlem mimo Českou republiku, fyzickým osobám bez trvalého pobytu na území České republiky, a zahraničním zastupitelským úřadům nebo diplomatickým misím.

Dále se vyhláška č. 176/1993 Sb. v oblasti regulace nájemného nevztahovala na nové byty zkolaudované po 30. 6. 1993, jejichž výstavba byla financována z jiných než veřejných prostředků.⁶³² A též na byty, u kterých se po 1. 7. 1995 uzavírala nová nájemní smlouva. Uvedené se nevztahovalo na případy zákonného přechodu nájmu, výměny bytu, bytových náhrad, a služebních bytů vojáků z povolání. Na rozdíl od výše uvedených výjimek se na případy uvedené v tomto odstavci použila právní úprava úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu obsažená ve vyhlášce č. 176/1993 Sb.⁶³³

Oproti své předchůdkyni tak vyhláška č. 176/1993 Sb. dopadala na omezený okruh nájemních vztahů, kdy převážně pokrývala „staré“ nájemní vztahy. Nezřídka se jednalo o nájmy bytů umístěných v starších domech vyžadujících si zásadní rekonstrukci, kterou však mnohdy nebylo možné z výnosů z regulovaného nájemného, ani v delším časovém výhledu, pokrýt. Toto negativně ovlivnilo motivaci a vůbec možnost pronajímatelů, zpravidla i vlastníků, bytů dotčených uvedenou vyhláškou do předmětných nájemní domů a bytů investovat.

7.1.2 Související judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva

I s přihlédnutím k uvedené situaci zrušil Ústavní soud ke dni 1. 1. 2002 výše uvedenou vyhlášku č. 176/1993 Sb., svým nálesem ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000,⁶³⁴ pro rozpor s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 LZPS a čl. 1 Ústavy.

V uvedeném nálezu Ústavní soud uznal ochranu nájemců jako trvalou součást našeho právního řádu zakotvenou zejména v závazcích České republiky vyplývajících z mezinárodního práva,⁶³⁵ a to v čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a

⁶³¹ Diplomatický servis je příspěvkovou organizací Ministerstva zahraničních věcí ČR zřízenou rozhodnutím ministra zahraničních věcí ČR č. 5 z 1. 1. 1993, která mimo jiného hospodáří s majetkem státu sloužícího zejména zastupitelským úřadům cizích států na území ČR.

⁶³² K tomu srov. ustanovení § 3 odst. 8 a 9 vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění účinném ke dni 31. 12. 2001.

⁶³³ Srov. ustanovení § 2 odst. 3 tamtéž.

⁶³⁴ Publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb.

⁶³⁵ Srov. čl. 1 odst. 2 Ústavy.

kulturních právech, čl. 16 Evropské sociální charty a čl. 4 Dodatkového protokolu k Chartě.⁶³⁶ Nicméně k tomu dodal, že: „*cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví*“.

Vzniklou situaci se i v důsledku nepřijetí připravovaného zákona o nájemném pokusilo Ministerstvo financí dočasně vyřešit cenovým výměrem MF č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, vydaným dle ust. § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, do kterého nejdříve zakomponovalo podstatný obsah zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., který předtím Ústavní soud označil jako neústavní, a následně jej vyňalo a vložilo do zvláštního cenového výměru MF č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002.

Uvedený postup Ministerstva financí označil Ústavní soud za účelový a cenový výměr MF č. 6/2002 svým nálesem ze dne 20. 11. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02,⁶³⁷ zrušil pro rozpor čl. 2 odst. 2 LZPS a čl. 2 odst. 3 Ústavy ve spojení s čl. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 a čl. 11 odst. 1 LZPS a čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod ve spojení s čl. 14 Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, jakož i s čl. 1 a 15 Ústavy, a to jak z hlediska obsahu předmětného výměru, tak i jeho právní formy. Ministerstvo financí dle Ústavního soudu totiž překročilo své kompetence, když cenovým rozhodnutím upravilo vztahy vyhrazené zákonům a prováděcím právním předpisům vydaným na jejich základě.

Dále v uvedeném nálezu Ústavní soud připomněl, že „*[o]chrana vlastnických práv nevyklučuje regulaci nájemného (zejména čl. 11 odst. 3 a čl. 26 odst. 1 a 2 Listiny) jako ústavní formu realizace politiky státu v případě, že se pohybuje v rámci vymezeném ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky, přičemž je nutno bedlivě zvažovat jak existenci veřejného zájmu opravňujícího k uplatnění usměrňujících (kontrolních) opatření, tak*

⁶³⁶ Možnost regulace nájemného byla připuštěna též i v rozsudku Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 12. 1989, sp. zn. 10522/83, 11011/84, 11070/84, ve věci Mellacher a ostatní proti Rakousku: „*Snížení nájemného jistě zasahuje svým rozsahem, speciálně v případě stěžovatelů Mellachera a Mölka, ale nevyplývá z toho, že vytváří nadměrnou zátěž. Pouhý fakt, že původní výše nájemného byla určena smluvně a na základě podmínek tehdejšího trhu, neznamená, že je zákonodárce nemohl k provedení své politiky rozumně považovat za nepřijatelné z pohledu sociální spravedlnosti. Soud tedy dovodil, že při schvalování zákona o nájmu se rakouský zákonodárce s ohledem na nezbytnost zavést spravedlivou rovnováhu mezi zájmy společnosti a vlastnickým právem pronajímatelů obecně a stěžovatelů v dané věci mohl rozumně domnívat, že použité prostředky vyhovovaly k dosažení legitimního sledovaného cíle.*“

⁶³⁷ Publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 528/2002 Sb.

rovněž výběr podrobných pravidel pro uskutečňování takových opatření. Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. To znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli [...].”⁶³⁸

Dne 19. 12. 2002 vydala vláda nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, dle jehož ustanovení § 1 „[n]ájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat.“ Ústavního soud svým nálezením ze dne 19. 3. 2003 sp. zn. Pl. ÚS 2/03,⁶³⁹ zrušil i uvedené nařízení vlády, a to v podstatě z totožných důvodů, jako v předchozím případě týkajícím se zrušení cenového výměru MF č. 6/2002.

Po zrušení uvedeného nařízení vlády ke dni 20. 3. 2003 stát na delší dobu přestal být v oblasti regulace nájemného činný. Na jednu stranu od uvedeného data smluvním stranám již nebránil žádný právní předpis v tom, aby si výši nájemného ujednaly dohodou. Na druhou stranu se příliš nedalo očekávat, že v nájemních vztazích, které byly dříve dotčeny regulací nájemného, bude k takovýmto dohodám (o navýšení) nájemného docházet.

Nájemné v těchto vztazích zůstalo zpravidla „zakonzervováno“ ve výši stanovené zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb. Přičemž pronajímatelé již neměli možnost, jak nájemné jednostranně, tj. bez dohody s nájemcem, zvýšit, jelikož jednostranné zvýšení nájemného u nájmu bytu bylo v ustanovení § 696 odst. 1 OZ 1964⁶⁴⁰ připuštěno jen za předpokladu, že tak stanoví zvláštní právní předpis. Ten však chyběl.

⁶³⁸ Obdobně viz rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 6. 2006, sp. zn. 35014/97, ve věci Hutten-Czapska proti Polsku: „Pokud jde o obecná opatření, jež by měl aplikovat polský stát s cílem skoncovat se systematickým porušováním vlastnického práva nalezeným v daném případě, a s přihlédnutím k jeho sociální a ekonomické dimenzi, včetně povinností států ve vztahu k sociálním právům dalších osob (viz výše odstavce 139, 157 a 225), se Soud domnívá, že žalovaný stát musí především cestou vhodných právních anebo jiných opatření zajistit ve svém vnitrostátním právním řádu mechanismus, udržující spravedlivou rovnováhu mezi zájmy majitelů domů, včetně jejich oprávnění obdržet zisk z jejich majetku, a obecným zájmem společnosti - včetně dosažitelnosti postačujícího bydlení pro méně majetné - v souladu s principy ochrany vlastnických práv podle Úmluvy. Soudu nepřísluší specifikovat, která cesta by byla nejvhodnější při stanovení těchto nápravných postupů nebo jak by měl být zájem majitelů domů vybalancován s jinými zájmy, které jsou ve hře; čl. 46 tak nechává státu volnost při výběru prostředků, jejichž prostřednictvím splní své povinnosti vyplývající z výkonu rozsudků Soudu.“

⁶³⁹ Publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 84/2003 Sb.

⁶⁴⁰ Viz ustanovení § 696 odst. 1 OZ 1964 ve znění do 30. 3. 2006: „Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis.“

Mnoho z těchto pronajímatelů se obrátilo s žalobou na určení zvýšeného nájemného na příslušné soudy. Jejich žaloby však byly ve většině případů zamítány s odůvodněním neexistence příslušné právní úpravy.

Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05,⁶⁴¹ mimo jiné v reakci na uvedenou situaci uvedl, že „[d]louhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.“

Ústavní soud dále v uvedeném nálezu po obecných soudech požadoval, aby poskytly dotčeným pronajímatelům ochranu jejich subjektivních práv a právem chráněných zájmů tak, že nadále nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. Obecným soudům tak bylo uloženo, aby rozhodovaly o zvýšení nájemného, a to zejména za použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní judikatury.

K tomuto Ústavní soud ve svém sjednocujícím stanovisku ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09,⁶⁴² přijal dále závěr, že: „[o]becné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohou, neboť tomu brání povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky; zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného [...].“

V uvedeném stanovisku dále Ústavní soud ve vztahu k nárokům pronajímatelů na náhradu v období před podáním žaloby na zvýšení nájemného uvedl, že: „[ž]aloby pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu škody vůči státu, jež měla vzniknout v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (nález Ústavního soudu ze dne 28. února 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05), jsou obecné soudy povinny posoudit z hlediska jejich práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v tomto smyslu poskytnout

⁶⁴¹ Publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 252/2006 Sb.

⁶⁴² Publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 136/2009 Sb.

účastníkům řízení procesní prostor, aby se mohli vyjádřit k uvedené změně právního posouzení. Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo.“

Jedním ze znaků nuceného omezení vlastnického práva je dle Ústavního soudu takové omezení vlastnického práva, které jde nad rámec obecně stanovených zákonných povinností všem subjektům vlastnického práva za současného dodržení principu rovnosti. Druhým znakem je intenzita omezení vlastnického práva, která souvisí zejména s rozsahem a délkou jeho trvání.

V souvislosti s omezením vlastnického práva skupiny vlastníků bytů dotčených regulací nájemného Ústavní soud v uvedeném stanovisku konstatoval, že: *„Takovéto omezení přitom s ohledem na rozsah nákladů, které jednotlivým pronajímatelům vznikly, aniž by tito mohli z těchto nákladů mít jakýkoliv užitek, a dlouhodobost stavu, jež byla zapříčiněna především dlouhodobou protiústavní nečinností Parlamentu, který až víc než čtyři roky po uplynutí lhůty poskytnuté Ústavním soudem v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 přijal zákon umožňující jednostranné zvyšování regulovaného nájemného, je třeba považovat za natolik intenzivní, že musí být podřazeno pod čl. 11 odst. 4 Listiny.“*

Výši náhrady za popsané omezení vlastnického práva se následně zabýval Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 367/2012, ve kterém dovodil, že *„za referenční kritérium pro náhradu za omezení vlastnického práva je třeba vzít výši nájemného, kterou za předmětný byt mohl vlastník dosahovat podle zákona č. 107/2006 Sb. od 1. ledna 2007.“* S tím se též ztotožnil Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 7. 6. 2016, sp. zn. II. ÚS 3219/15.⁶⁴³ Uvedené závěry obou soudů však musely být v návaznosti na následující rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva přehodnoceny.

Evropský soud pro lidská práva v rozsudku ze dne 3. 7. 2014 ve věci R & L, s.r.o. a ostatní⁶⁴⁴ proti České republice uvedl, že v době nejméně od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 český

⁶⁴³ „Není v rozporu s ústavní zárukou podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jestliže se náhrada za nucené omezení vlastnického práva, na kterou vznikl nárok v důsledku regulace nájemného (resp. absence zákonné úpravy jednostranného zvyšování nájemného) v období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2006 nebo v jeho části, přiznává nejvýše v takovém rozsahu, který nebude přesahovat rozdíl mezi nájemným, na které by měl dotčený pronajímatel nárok k 1. lednu 2007 podle zákona č. 107/2006 Sb. [...] a nájemným, na které měl stěžovatel nárok podle předchozí regulace.“ viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 6. 2016, sp. zn. II. ÚS 3219/15.

⁶⁴⁴ Řízení se týkalo 5 stížností (č. 37926/05 podaná společností R & L, s. r. o., 25784/09 podaná J. Čapským, 36002/09 podaná M. Jeschkeovou, 44410/09 podaná F. Šumberou a 65546/09 podaná M. a O. Heldenburgovými).

právní systém regulace nájemného postrádal právní základ, porušoval majetková práva vlastníků zejména tím, že absence právní úpravy znemožňovala zvýšit nájemné, čímž je vystavila riziku nemožnosti užívat svůj majetek za podmínek zaručených čl. 1 Dodatkového protokolu. Evropský soud pro lidská práva v tomto tedy uzavřel, že absencí zákonného základu pro zásah do práva na majetek došlo ze strany České republiky vůči stěžovatelům k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu. Rozhodnutí o spravedlivém zadostiučinění však odložil na pozdější dobu.

K této otázce se Evropský soud pro lidská práva vrátil v navazujících⁶⁴⁵ rozsudcích ze dne 9. 2. 2017 ve věci Čapský a Jeschkeová proti České republice a ve věci a Heldenburgovi proti České republice, ve kterých konstatoval, že určení výše náhrady by se mělo mimo jiné zakládat na rozdílu mezi nájemným v podmínkách volného trhu a nájemným, na něž měli stěžovatelé právo dle právní úpravy prohlášené Evropským soudem pro lidská práva za nezákonnou.

Tento nový přístup k stanovení výše náhrady za omezení vlastnického práva stanovený Evropským soudem pro lidská práva byl promítnut do rozhodování českých soudů, kdy nejdříve Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 31 Cdo 1042/2017, uvedl, že: „[v]ýše náhrady za omezení vlastnického práva v případě regulace nájemného z bytů by měla být zásadně totožná s rozdílem mezi obvyklým (tržním) a regulovaným nájemným, na které měl pronajímatel nárok podle tehdejší protiústavní úpravy. Nelze přehlédnout, že nejde o nárok proti nájemci, který mohl s ohledem na tehdy platnou právní úpravu očekávat, že bude platit regulované a posléze postupně deregulované nájemné, ale proti státu, který prostřednictvím Parlamentu svou dlouhodobou protiústavní nečinností spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné a změnit další podmínky nájemní smlouvy, způsobil, že regulace nájemného v době od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 neměla právní základ.“

Posléze uvedený závěr Evropského soudu pro lidská práva rovněž promítl i Ústavní soud ve svých nálezech ze dne 4. 1. 2018, sp. zn. IV. ÚS 2326/16, ze dne 6. 2. 2018, sp. zn. I. ÚS 685/15, a též např. ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. III. ÚS 2549/17, ve kterých shodně konstatoval, že obecné soudy jsou povinny při rozhodování o výši náhrady za omezení vlastnického práva regulací nájemného v období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006 vycházet z rozdílu mezi obvyklým (tržním) nájemným v daném místě a čase a nájemným, kterého mohl dle právní úpravy vlastník dosahovat, či kterého skutečně dosahoval. Zároveň mohou vzít v

⁶⁴⁵ Ve věcech č. 37926/05 a 44410/09 došlo v mezidobí k smírnému urovnání.

úvahu i další okolnosti případu, přičemž odchýlení se od výše uvedeného musí být založeno na věcných důvodech směřujících ke spravedlivému řešení věci.

7.1.3 Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Dne 14. 3. 2006 byl k provedení ustanovení § 696 odst. 1 OZ 1964 přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, jenž nabyl účinnosti dne 31. 3. 2006.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného umožnil pronajímatelům bytů⁶⁴⁶ v období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010⁶⁴⁷ jednou ročně jednostranně zvyšovat nájemné z bytu bez dohody s nájemcem,⁶⁴⁸ a to vždy nejdříve k 1. 1. daného roku, nikoliv však zpětně.⁶⁴⁹

Způsob výpočtu možného navýšení měsíčního nájemného (maximálního přírůstku měsíčního nájemného) byl obsažen v příloze zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Pro jeho složitost nebudeme jeho obsah v této práci podrobněji rozebírat. Dodejme k tomu však tolik, že Ministerstvo pro místní rozvoj bylo zmocněno⁶⁵⁰ k vydávání sdělení ve Sbírce zákonů vždy k 1. 7. kalendářního roku, ve kterém zveřejňovalo hodnoty a další informace nezbytné pro realizaci výpočtu. Vedle toho uvedené ministerstvo na svých webových stránkách provozovalo též kalkulačku pro jednostranné zvýšení nájemného, dle které nebylo pro pronajímatele složité zjistit si konkrétní hodnotu zvýšeného nájemného.

⁶⁴⁶ Všech bytů s následujícími výjimkami. Viz ustanovení § 1 odst. 2 zákona o jednostranném zvyšování nájemného: „*Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech: a) pronajatých spolčením, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty; b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů; c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů; d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace; e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.*“

⁶⁴⁷ „[...] U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“ viz ustanovení § 3 odst. 1 zákona o jednostranném zvyšování nájemného ve znění novely provedené zákonem č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁴⁸ „Sjednali-li si účastníci smlouvy o nájmu bytu způsob zvyšování nájemného (například tak, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem), pak se na změně nájemného dohodli jinak (§ 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb.), a postup o jednostranném zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. se neuplatní.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4677/2009.

⁶⁴⁹ Srov. ustanovení § 3 odst. 2 zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

⁶⁵⁰ Srov. ustanovení § 4 zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného muselo mít písemnou formu a zároveň obsahovat zdůvodnění,⁶⁵¹ že byla výše nájemného řádně stanovena na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.⁶⁵²

Nájemce byl povinen platit zvýšené nájemné počínaje dnem uvedeným v oznámení pronajímatele, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce, který následoval po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení uvedeného oznámení nájemci.⁶⁵³

V případě, že nájemce s výší nájemného nesouhlasil, popřípadě měl pochybnosti o správnosti provedeného výpočtu zvýšení nájemného pronajímatelem, mohl se obrátit na soud s žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, a to nejpozději do 1. dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení předmětného oznámení nájemci.⁶⁵⁴ Uvedené lhůta byla prekluzivní,⁶⁵⁵ jejím marným uplynutím vznikla nájemci (ze zákona) povinnost platit zvýšené nájemné.⁶⁵⁶

Zákon o jednostranném navýšení nájemného zároveň novelizoval znění ustanovení § 696 odst. 1 OZ, ze kterého vypustil vázanost jednostranného zvýšení nájemného na zvláštní právní předpis, a naopak zdůraznil dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem coby primární právní skutečnost pro stanovení, popřípadě změnu, výše nájemného.

7.2 Nájemné

Dne 25. 5. 2011 vstoupila v účinnost další novela ustanovení § 696 OZ 1964 provedená zákonem č. 132/2011 Sb.

Tato novela mimo jiné vložila do uvedeného ustanovení nové odstavce 2 až 5, kterými umožnila jak pronajímateli, tak i nájemci, po skončení platnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného, tj. nejpozději po 31. 12. 2012,⁶⁵⁷ požadovat zvýšení či snížení nájemného, a to na výši, jež byla pro tržní nájemné v daném místě a čase obvyklá.

⁶⁵¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1009/2014: „*Není-li v oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného uvedena podlahová plocha, z níž při stanovení výše nájemného vycházel, nemá oznámení všechny náležitosti stanovené v § 3 zákona č. 107/2006 Sb., a nemůže být proto platné.*“ K tomuto dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 17. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2305/2011.

⁶⁵² Srov. ustanovení § 3 odst. 5 zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

⁶⁵³ Srov. ustanovení § 3 odst. 6 zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

⁶⁵⁴ Srov. tamtéž.

⁶⁵⁵ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2654/2010, ze dne 12. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1103/2011, nebo ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2820/2016.

⁶⁵⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1648/2011.

⁶⁵⁷ Srov. ustanovení § 3 odst. 1 zákona o jednostranném zvyšování nájemného ve znění novely provedené zákonem č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. K tomuto blíže srov. pododdíl 7.1.3 této kapitoly.

Pokud se na úpravě nájemného smluvní strany nedohodly, mohla jedna druhé písemně navrhnout změnu výše nájemného. Pokud s tím druhá strana souhlasila, došlo ke změně prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu.⁶⁵⁸ Pokud ve lhůtě 2 měsíců od doručení návrhu nesdělila druhá strana navrhovateli, že se změnou souhlasí, mohl se navrhovatel v prekluzivní lhůtě dalších 3 měsíců obrátit na soud s návrhem na určení výše nájemného.⁶⁵⁹ Soud následně konstitutivním rozhodnutím rozhodl o určení výše nájemného, která byla v daném místě a čase obvyklá,⁶⁶⁰ a to nejdříve ke dni podání návrhu soudu.

Obdobně, ale jen u nájmu na dobu neurčitou, bylo možné obrátit se na soud i v případech, kde sice byla mezi stranami výše nájemného dohodnuta, nicméně v průběhu času došlo k tak podstatné změně okolností,⁶⁶¹ z nichž při sjednávání nájemného strany vycházely, a kterou nemohly rozumně předpokládat ani ovlivnit, že v právech a povinnostech stran vznikl hrubý nepoměr.⁶⁶²

Výše popsané právo jedné ze smluvních stran domáhat se obvyklé výše nájemného se nevztahovalo na družstevní byty.⁶⁶³

Pojem „obvyklé nájemné“ měl být⁶⁶⁴ vykládán analogicky dle ustanovení § 2 odst. 1 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, tj. jako nájemné, za které by bylo možno pronajmout stejný, resp. obdobný, byt v obvyklém obchodním styku v tuzemsku v daném místě, stavu a čase. Na stanovení výše obvyklého nájemného neměly vliv mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu byly dle uvedeného ustanovení rozuměny například stav tísně jedné ze smluvních stran, nebo důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry především zase vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi smluvními

⁶⁵⁸ Srov. ustanovení § 696 odst. 2 OZ 1964.

⁶⁵⁹ „V řízení o určení výše nájemného soudem není žalobce vázán svým předchozím návrhem učiněným nájemci a v žalobě se může od tohoto návrhu odchýlit.“ viz usnesení Krajského soudu v Hradci králové ze dne 9. 9. 2014, sp. zn. 19 Co 204/2014.

⁶⁶⁰ K tomuto viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2015, sp. zn. 26 Cdo 2906/2015: „Byť má soud ve smyslu zákonného požadavku rozhodnout o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, nemůže překročit žalobní návrh, neboť je zapotřebí respektovat vůli žalobce (pronajímatele), který může za „dostačující“ pokládat i nižší než obvyklé nájemné; dospěje-li však soud k závěru, že obvyklé nájemné je nižší než žalobcem požadované, určí nájemné v této výši a ve zbytku žalobní návrh zamítne.“ Obdobně srov. též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 261/2015.

⁶⁶¹ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1486/2016.

⁶⁶² „Při úpravě (zde zvýšení) nájemného podle § 696 odst. 2 až 4 obč. zák. nelze zohledňovat sociální poměry nájemce (společných nájemců) bytu.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1379/2015.

⁶⁶³ Srov. ustanovení § 696 odst. 5 OZ 1964.

⁶⁶⁴ Srov. vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-8-12]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=188&CT1=0>.

stranami. A zvláštní oblibou zvláštní hodnota přikládána věci v důsledku osobního vztahu k ní.

7.3 Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Ve smyslu ustanovení § 688 OZ 1964 byl nájemce na základě nájemní smlouvy mimo jiné oprávněn požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Tomuto právu odpovídala povinnost nájemce platit úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu⁶⁶⁵ (popř. též úhrada za služby).

Právní úprava plnění spojených s užíváním bytu včetně jejich úhrady šla v obecné rovině ruku v ruce s úpravou výše nájemného. Byla tedy obsažena jak ve výše zmíněné vyhlášce č. 60/1964 Sb., tak i ve vyhlášce č. 176/1993 Sb., jakož i v cenových výměrech MF č. 1 a 6/2002. Na rozdíl od právní úpravy nájemného byla úprava plnění spojených s užíváním bytu obsažena ve vyhlášce č. 176/1993 Sb. i cenových výměrech Ministerstva financí aplikovatelná obecně na všechny byty.

Uvedené právní předpisy upravovaly rozsah, resp. ceny, plnění⁶⁶⁶ spojených s užíváním bytu, rozúčtování, výši úhrady a její splatnost atp. Po zrušení posledního z uvedených předpisů, kterým byl cenový výměr MF č. 6/2002, ke dni 18. 12. 2002, tj. po skončení cenové regulace vybraných plnění spojených s užíváním bytu, si smluvní strany musely v nově uzavíraných nájemních smlouvách k bytu přímo vymezit rozsah plnění spojených s užíváním bytu a určit výši úhrady za tato plnění, popřípadě též výši záloh či způsob vyúčtování,⁶⁶⁷ nebyl-li stanoven zvláštním předpisem.⁶⁶⁸ Rozsah poskytovaných služeb byl variabilní, smluvní strany se mohly v nájemní smlouvě dohodnout i na tom, že veškerá plnění poskytovaná s užíváním bytu si nájemce zajistí sám.

⁶⁶⁵ Srov. ustanovení § 696 odst. 6 OZ 1964.

⁶⁶⁶ Viz ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 176/1993 Sb. ve znění účinném ke dni 31. 12. 2001: „[...] Jsou to ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.“

⁶⁶⁷ „Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Pronajímatel bytu splní povinnost předložit nájemci doklady, z nichž vycházel při vyúčtování služeb, tehdy, jestliže je předloží za podmínek umožňujících je řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015. K tomuto srov. též např. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 1981 k úhradám za služby spojené s užíváním bytů, sp. zn. Cpj 164/80, nebo rozsudek Nejvyššího soudu z 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002).

⁶⁶⁸ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2022. ISBN 978-80-7400-108-6.

Níže uvedené dodávky plnění spojených s užíváním bytu byly upraveny zvláštními právními předpisy a platil pro ně zvláštní režim. Jednalo se například o dodávky tepla a teplé vody upravené v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon, a prováděcí vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Na rozdíl od dodávek elektřiny⁶⁶⁹ nebo plynu,⁶⁷⁰ na které mohl zpravidla nájemce uzavřít smlouvu přímo s dodavatelem těchto médií, v případě dodávek tepla a teplé vody byla smlouva zpravidla uzavírána pronajímatelem pro celý objekt a následně prostřednictvím vnitřních rozvodů v domě dodávána jednotlivým nájemcům. Přičemž náklady na nákup těchto médií byly následně pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé uživatele bytů v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. Uvedená vyhláška rovněž podrobně upravovala stanovení záloh, obsah, formu, či periodicitu jejich vyúčtování, jakož i právo nájemce podat námitky proti vyúčtování apod.

Další zvlášť upravenou dodávkou služeb byla dodávka vody a odvádění odpadních vod upravená v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a prováděcí vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), kdy byl navíc okruh odběratelů omezen přímo zákonem.⁶⁷¹

Zvláštním právním předpisem byl upraven i svoz domovního odpadu, a to zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů. Dle uvedeného zákona mohla příslušná obec buď vybírat úhradu za shromažďování, sběr, přepravu, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na základě smlouvy přímo písemně uzavřené s nájemci,⁶⁷² nebo obecně závaznou vyhláškou stanovit poplatek za komunální odpad,⁶⁷³ jakož i místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů dle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.⁶⁷⁴

⁶⁶⁹ Srov. ustanovení § 50 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

⁶⁷⁰ Srov. ustanovení § 72 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

⁶⁷¹ Srov. ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

⁶⁷² Srov. ustanovení § 17 odst. 6 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů.

⁶⁷³ Srov. ustanovení § 17a zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů.

⁶⁷⁴ Srov. ustanovení § 10b zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

7.4 Sleva z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Nájemce měl právo na přiměřenou slevu z nájemného v případech vymezených v ustanovení § 698 OZ 1964, kdy došlo k zhoršení užívání bytu v důsledku závad, neposkytnutí plnění spojeného s užíváním bytu, či stavebních úprav v domě.

První případem byly závady bytu, domu, či jeho zařízení, které podstatně a po delší dobu zhoršovaly výkon nájemcova práva na řádné užívání bytu, společných částí domu a jeho zařízení.⁶⁷⁵ Nájemce měl právo na slevu z nájemného za dobu, dokud pronajímatel přes upozornění nájemce závadu neodstranil, ačkoliv k tomu byl povinen.⁶⁷⁶

Pro možnost uplatnění slevy z nájemného v důsledku závady byl vyžadován vyšší stupeň intenzity zásahu do užívacího práva nájemce v závislosti na rozsahu, době, či charakteru omezení. Od toho se též odvíjela i případná výše slevy.

Dalším předpokladem pro vznik práva na slevu byla předchozí upozornění pronajímatele nájemcem. K splnění této podmínky postačovalo pouhé oznámení závad dle ustanovení § 692 OZ 1964.⁶⁷⁷ Nicméně pokud se pronajímatel o závadách dozvěděl jiným způsobem, typicky např. z jeho kontrolní činnosti, nebylo jej třeba na závady zvláště upozorňovat.

Vedle výše uvedeného přiznával zákon nájemci právo na slevu z nájemného též po dobu, kdy nájemci nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, případně byla poskytována vadně, a tím došlo ke zhoršení užívání bytu. Muselo se opět jednat o trvalý stav, pouze jednorázové výpadky v dodávkách či jejich kvalitě pro uplatnění práva na slevu nepostačovaly. Od míry reálného zhoršení užívání bytu se odvíjela též výše slevy z nájemného.

Vyjma případů, kdy neposkytování nebo vadné poskytování plnění spojených s užíváním bytu došlo v důsledku porušení povinností nájemce, nebylo pro uplatnění slevy z nájemného podstatné, z jakého důvodu k tomu došlo. Podstatné nebylo ani to, zda nájemce o tomto stavu předem pronajímatele informoval.

Nebylo vyloučeno, aby nájemce v takovýchto případech uplatnil ze stejného důvodu a za obdobných podmínek, jak slevu na nájemném, tak i slevu z úhrady za plnění spojená s

⁶⁷⁵ Srov. ustanovení § 688 odst. 1 OZ 1964.

⁶⁷⁶ „Právo na přiměřenou slevu z nájemného představuje sankci za neodstranění závad, na něž byl pronajímatel relevantním způsobem upozorněn a neodstranil je přes to, že jde o závady, které je povinen v bytě nebo v domě odstraňovat a které podstatně nebo po delší dobu zhoršují užívání bytu nebo domu; nemůže tedy jít o závady, které je povinen v rámci drobných oprav v bytě a běžné jeho údržby odstraňovat (hradit) nájemce.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4485/2008.

⁶⁷⁷ K tomuto blíže viz pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

užíváním bytu dle ustanovení § 698 odst. 3 OZ 1964, na kterou měl nájemce právo, pokud pronajímatel neposkytoval plnění spojená s užíváním bytu řádně a včas. Na rozdíl od případu slevy z nájemného zde však nebylo vyžadováno, aby v důsledku výpadku došlo též ke zhoršení užívání bytu.

Posledním případem, kdy měl nájemce právo na slevu z nájemného, byly situace, kdy v důsledku stavebních úprav v domě⁶⁷⁸ došlo k podstatnému nebo po delší dobu trvajícimu zhoršení užívání bytu nebo domu.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaných s užíváním bytu byl nájemce povinen u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však v prekluzivní lhůtě 6 měsíců od odstranění závad,⁶⁷⁹ resp. od odpadnutí důvodu zavdávajícího nájemci právo na slevu.

7.5 Zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci

7.5.1 Kauce

Pronajímatel byl oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil za účelem zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých⁶⁸⁰ v souvislosti s nájmem, včetně příslušenství takovýchto pohledávek, peněžní prostředky, neboli kauci, a to v maximální výši trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.⁶⁸¹

Do novely ustanovení § 686a odst. 1 OZ 1964 provedené zákonem č. 132/2011 Sb. byl pronajímatel povinen uložit složenou kauci na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.⁶⁸² Nemohl si jí ponechat u sebe, ani s ní volně disponovat.

Pokud se pronajímatel nedohodl s nájemcem jinak, byl pronajímatel oprávněn kauci použít na úhradu výše uvedených pohledávek nájemce přiznaných vykonatelným

⁶⁷⁸ Za stavební úpravy domu bylo možno považovat například zateplení pláště domu, nebo realizaci půdní vestavby, naopak za stavební úpravy nebyly chápány udržovací práce, jako například oprava omítek či vymalování chodeb atp.

⁶⁷⁹ „Neuplatněním práva v šestiměsíční lhůtě tedy zaniká právo na slevu z té které měsíční úhrady, nikoliv nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících. Při déletrvajícím vadě se tedy lze domáhat slevy jen za šest měsíců nazpět.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009.

⁶⁸⁰ Jiným závazkem lze v tomto kontextu rozumět například škodu způsobenou na předmětu nájmu.

⁶⁸¹ Srov. ustanovení § 686a odst. 1 a 2 OZ 1964.

⁶⁸² Srov. ustanovení § 557 OZ 1964.

rozhodnutím soudu nebo písemně uznaných nájemcem.⁶⁸³ V případě pronajímatelem oprávněného použití kauce, resp. započtení, byl nájemce povinen kauci doplnit do původní výše do 1 měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele. Pokud nájemce tuto svou povinnost řádně a včas nesplnil, jednalo se o hrubé porušení povinnosti z nájemní smlouvy nájemcem, které naplňovalo výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.

Pronajímatel byl po skončení nájmu povinen vrátit nájemci nevyčerpanou část kauce včetně příslušenství⁶⁸⁴ nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy nájemce vyklidil a předal byt zpět pronajímateli, pokud se nedohodli jinak.

7.5.2 *Zákonné zástavní a zadržovací právo pronajímatele k movitým věcem*

Dle ustanovení § 672 OZ 1964, které bylo kogentní povahy, vázlo na movitých věcech, jež se nacházely „na“ nebo „v“ pronajaté věci a patřily nájemci či osobám s ním žijícím ve společné domácnosti,⁶⁸⁵ s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí,⁶⁸⁶ ve prospěch pronajímatele zákonné zástavní právo na zajištění nájemného. Historicky se tento institut objevoval již v právní úpravě obecného zákoníku občanského⁶⁸⁷ nebo občanského zákoníku 1950.⁶⁸⁸

Na movité věci jiných než výše uvedených osob se zástavní právo nevztahovalo.⁶⁸⁹ Nebylo tedy možné postihnout věci podnájemců, hostů, či například osob užívajících byt na základě výprosy.

Uvedeným zástavním právem mohlo být zajištěno pouze nájemné včetně příslušenství.⁶⁹⁰ Nevztahovalo se tedy například na zajištění úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu, úhrad za podnájem,⁶⁹¹ či náhrady škody.

Zástavní právo vznikalo *ex lege* zpravidla samotným vnesením movitých věcí podléhajícím zástavnímu právu do bytu či jeho příslušenství, případně pokud tam již byly

⁶⁸³ Srov. ustanovení § 686a odst. 3 OZ 1964.

⁶⁸⁴ Jednalo se zejména o smluvený úrok, úrok z prodlení. K tomuto srov. ustanovení § 121 odst. 3 OZ 1964. Eventuálně o příslušenství vyplývající ze smlouvy o běžném účtu uzavřené mezi pronajímatelem a peněžním ústavem po zdanění a odečtení nákladů na vedení účtu. K tomuto srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1980. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁶⁸⁵ Srov. ustanovení § 115 OZ 1964.

⁶⁸⁶ Srov. ustanovení § 321 a § 322 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

⁶⁸⁷ Blíže srov. pododdíl 3.1.3 kapitoly I. této práce.

⁶⁸⁸ Blíže srov. pododdíl 4.1.3 kapitoly I. této práce.

⁶⁸⁹ Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 8. 2003, sp. zn. 69 Co 330/2013.

⁶⁹⁰ Srov. ustanovení § 155 odst. 1 ve spojení s § 121 odst. 3 OZ 1964.

⁶⁹¹ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3560/2007.

vneseny dříve, dnem vzniku nájmu bytu. Vlastník těchto věcí s nimi mohl i nadále volně nakládat. Zástavní právo ho v tomto nijak neomezovalo.

Zástavní právo zanikalo nejčastěji odstraněním zastavených věcí z předmětu nájmu před jejich sepsáním soudním vykonavatelem, popřípadě vzdáním se zástavního práva, či např. splněním pohledávky. Nezanikalo však v důsledku zániku nájmu, či prodeje bytu.

Pronajímatel mohl požádat soud,⁶⁹² aby soudní vykonavatel provedl tzv. preventivní soupis⁶⁹³ zastavených movitých věcí. Účelem takového soupisu bylo především zabránění zániku zástavního práva odstraněním movitých věcí z předmětu nájmu.

Dostal-li se nájemce do prodlení s plněním nájemného (nebo jeho příslušenství), mohl pronajímatel, resp. zástavní věřitel, z výtěžku zpeněžení zástavy uspokojit své zajištěné pohledávky. Zpeněžení zástavy mohlo být provedeno formou soudní nebo veřejné dražby.

Prodej v soudní dražbě bylo možné realizovat prodejem zástavy dle ustanovení § 338a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád („o.s.ř.“), nebo prodejem movitých věcí dle ustanovení § 321 a násl. o.s.ř.⁶⁹⁴

Zástavní právo bylo možné realizovat též v nedobrovolné dražbě dle ustanovení § 36 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Předpokladem byla pohledávka pronajímatele přiznaná vykonatelným soudním rozhodnutím nebo rozhodčím nálezem, nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, případně jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon.

Vedle zástavního práva bylo v ustanovení § 672 odst. 2 OZ 1964 upraveno též zadržovací právo pronajímatele. Ten byl oprávněn na vlastní nebezpečí, tj. s odpovědností i za nahodilé poškození či ztrátu, zadržet zastavené movité věci v případě, kdy se nájemce stěhoval, resp. se chystal trvale opustit předmět nájmu, popřípadě odstraňoval věci, z bytu a zároveň neměl zapláceno ani jinak zajištěno dlužné nájemné. V takovémto případě musel pronajímatel do 8 dnů od realizace zadržovacího práva požádat soud o provedení soupisu soudním vykonavatelem, nebo zadržené věci vydat.

Mezi způsoby zajištění nájemného,⁶⁹⁵ které vylučovalo realizaci zadržovacího práva pronajímatele, patřila například kauce nebo ručení atp.⁶⁹⁶

⁶⁹² „Soupis nájemcových movitých věcí soudním vykonavatelem (§ 672 odst. 2 ObčZ.) je zvláštním postupem soudu, který je podobný řízení o předběžném opatření v tom, že rozhodné skutečnosti nemusí být spolehlivě prokázány, ale postačí, jsou-li alespoň osvědčeny, a že musí být osvědčena i naléhavá potřeba tohoto opatření především tím, že navrhovatel osvědčí existenci dluhu na nájemném za nebytové prostory.“ viz usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 21 Co 391/2011.

⁶⁹³ K tomuto srov. např. rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14. 4. 1998, sp. zn. 20 Co 62/98.

⁶⁹⁴ V rámci exekuce mohl oba úkony provést i exekutor. K tomuto srov. ustanovení § 59 odst. 3 a § 66 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád.

Na rozdíl od obecné úpravy zadržovacího práva⁶⁹⁷ byl v tomto případě pronajímatel oprávněn se zastavených movitých věcí zmocnit, ačkoliv je neměl u sebe. Limitem zde byla osobní, resp. domovní svoboda, nájemce a spolužijících osob.⁶⁹⁸

7.6 Důsledky porušení povinnosti nájemce platit nájemné a další platby

Nesplnil-li nájemce svou povinnost platit nájemné, případně úhrady, či zálohy,⁶⁹⁹ za plnění spojená s užíváním bytu, řádně a včas, byl v prodlení.⁷⁰⁰ V takovémto případě se pronajímatel mohl domáhat splnění těchto povinností soudně. Právo na zaplacení se promlčovalo v obecné tříleté lhůtě.⁷⁰¹

Pokud nájemce nezaplatil nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo zálohu, ani v dodatečné lhůtě 5 dnů ode dne jejich splatnosti,⁷⁰² byl povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení dle ustanovení § 697 OZ 1964,⁷⁰³ a to ode dne, kdy se dostal se splněním uvedené povinnosti do prodlení. Poplatek z prodlení byl považován za příslušenství pohledávky⁷⁰⁴ a soudy jej tak mohly přiznávat i do budoucna.

Výše poplatku z prodlení dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, činila za každý den prodlení 2,5 promile z dlužné částky (přepočteno na roční úrokovou sazbu 91,25 % p.a.), nejméně však 25,- Kč za každý, byť i započatý, měsíc prodlení.

⁶⁹⁵ „Ujednání o smluvní pokutě není samo o sobě zajištěním nájemného, které by vylučovalo vznik zadržovacího práva podle § 672 odst. 2, věty druhé, obč. zák.“ viz usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 8. 2009, sp. zn. 23 Co 242/2009.

⁶⁹⁶ Srov. ustanovení § 544 a násl. OZ 1964.

⁶⁹⁷ Srov. ustanovení § 175 a násl. OZ 1964.

⁶⁹⁸ „Nejedná-li se o situaci uvedenou v ustanovení § 672 obč. zák., je třeba dovodit, že jakýkoliv úkon pronajímatele, kterým by znemožnil nebo omezil nájemce proti jeho vůli v nakládání s jeho věcmi umístěnými v (na) pronajaté věci, nemá jakýkoliv podklad (oporu) v zákoně (je protiprávní).“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3120/2016.

⁶⁹⁹ „Dluží-li nájemce bytu pronajímateli splatné zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, vzniká mu nárok na poplatek z prodlení z těchto dlužných záloh za dobu od jejich splatnosti do doby, kdy byly zaplacený, popřípadě kdy měl žalobce provést jejich vyúčtování. Zaplacení samotných záloh se pronajímatel po datu, kdy mělo dojít k vyúčtování, již domáhat nemůže, ale do té doby vzniklý nárok na poplatek z prodlení z těchto záloh mu nezaniká.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

⁷⁰⁰ Srov. ustanovení § 517 OZ 1964.

⁷⁰¹ Srov. ustanovení § 101 OZ 1964.

⁷⁰² Srov. ustanovení § 671 odst. 2 OZ 1964.

⁷⁰³ Toto ustanovení se nevztahovalo na osoby, které nebyly nikdy nájemci bytu, ačkoliv měly právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady, k tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1408/2016; jakož i na členy společenství vlastníků jednotek při platbě příspěvku na náklady spojené se správou domu, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním jednotek, k tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2207/2008.

⁷⁰⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.

Rozdílnou výší úroku z prodlení a poplatku z prodlení se zabýval Ústavní soud, který k tomuto konstatoval, že „[r]ozdíl v sankcích postihující strany nájemního poměru – jenž v podstatě spočívá u pronajímatele v povinnosti platit úrok z prodlení a u nájemce v povinnosti platit poplatek z prodlení, resp. následná možnost stanovit prováděcím předpisem v různé výši úroky z prodlení a poplatek z prodlení - protiústavnost nezakládá.“⁷⁰⁵

Nebylo vyloučeno, aby si smluvní strany pro případ porušení uvedené povinnosti nájemce vedle zákonné sankce v podobě poplatku z prodlení sjednaly v písemné formě též smluvní pokutu. Smluvní pokuta coby jeden ze zajišťovacích prostředků⁷⁰⁶ byla samostatným nárokem, jehož účelem bylo zajištění splnění konkrétní povinnosti dotčené smluvní strany. Při stanovení její výše bylo vždy nezbytné zohlednit význam, hodnotu a podmínky plnění zajišťované povinnosti.⁷⁰⁷ V této souvislosti bylo potřeba přihlédnout i k výši poplatků z prodlení tak,⁷⁰⁸ aby společně obě tyto sankce nebyly neobvykle, a tedy i nemravně vysoké.⁷⁰⁹

Závěrem dodejme, že nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu bylo chápáno jako hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající mu z nájemní smlouvy k bytu, které naplňovalo výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.

8 Přejedná nájmú bytu, výměna bytu a změna vlastnického práva k bytu dle občanského zákoníku 1964

8.1 Přechod nájmú bytu

Přejednem nájmú bytu dle ustanovení § 706 byl rozuměn zvláštní, zákonem stanovený, případ právního nástupnictví nezávislého na dědění, kdy v důsledku smrti⁷¹⁰ nájemce bytu nedocházelo k zániku nájmú, ale tento přecházel za splnění zákonem stanovených podmínek na osoby vymezené v uvedeném ustanovení. Na právního nástupce v důsledku přechodu

⁷⁰⁵ Viz nálež Ústavního soudu ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 30/04.

⁷⁰⁶ Srov. ustanovení § 544 a § 545 OZ 1964.

⁷⁰⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98.

⁷⁰⁸ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007.

⁷⁰⁹ K tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.

⁷¹⁰ Srov. ustanovení § 7 odst. 2 OZ 1964.

nájmu přecházela veškerá práva a povinnosti z nájemní smlouvy s výjimkou již vzniklých peněžitých dluhů zesnulého nájemce.⁷¹¹

V případě smrti nájemce, který byl výlučným nájemcem bytu, přešla práva a povinnosti z nájmu bytu *ex lege* bez dalšího na manžela,⁷¹² partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, za kumulativního splnění podmínek, že s nájemcem žili ke dni jeho smrti v bytě ve společné domácnosti a neměli vlastní byt (k těmto pojmům viz níže). Na jiné osoby, než výše vyjmenované nejbližší příbuzné nájemce, které také splňovaly uvedené podmínky, přešel nájem pouze pokud s jejich bydlením v bytě pronajímatel vyjádřil v písemné formě souhlas.⁷¹³

Pokud uvedené podmínky pro přechod nájmu splňovalo najednou více osob a mezi těmito osobami bylo dítě, resp. děti, nájemce, přešly práva a povinnosti z nájmu pouze na ně. Jinak přešly práva a povinnosti z nájmu na všechny ostatní takovéto osoby společně a nerozdílně.⁷¹⁴ Každá z oprávněných osob mohla do 1 měsíce od smrti nájemce písemně pronajímateli oznámit, že nemá zájem pokračovat v nájmu, přičemž dnem oznámení, resp. dnem dojití do sféry pronajímatele, její nájem zanikl.⁷¹⁵

Nájem bytu po jeho přechodu, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak,⁷¹⁶ mohl trvat nanejvýše 2 roky od okamžiku přechodu nájmu.⁷¹⁷ Toto omezení neplatilo v případech seniorů a nezletilců, tj. sociálně ohrožených osob, které k okamžiku přechodu nájmu dosáhly věku 70 let, nebo naopak nedosáhly věku 18 let.⁷¹⁸

Pokud zesnulý nájemce nebyl výlučným nájemcem bytu, tj. byl společným nájemcem bytu, ať už v rámci společného nájmu bytu,⁷¹⁹ nebo společného nájmu bytu manžely,⁷²⁰ jeho

⁷¹¹ „Případné nedoplatky nájemného jsou tedy povinni uhradit dědici nájemce podle režimu § 470 obč. zák.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1974/2005.

⁷¹² Zařazení manžela do ustanovení § 706 odst. 1 se nezdá být správné, jelikož se toto ustanovení týkalo pouze případů smrti výlučného nájemce bytu. Pokud však spolu manželé žili v pronajatém bytě ve společné domácnosti ke dni smrti jednoho z nich, nepochybně mezi nimi vznikl společný nájem bytu manžely dle ustanovení § 703 odst. 1, nebo § 704 odst. 1 OZ 1964, na který se v oblasti přechodu nájmu bytu aplikovala úprava obsažená v ustanovení § 707 odst. 1 OZ 1964. K tomuto dále srov. např. SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy*. 2011, 19(22), s. 816-822. ISSN 1210-6410. Ke vzniku společného nájmu bytu manžely srov. blíže pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁷¹³ Srov. ustanovení § 706 odst. 1 a § 689 odst. 2 OZ 1964.

⁷¹⁴ Srov. ustanovení § 706 odst. 3 OZ 1964.

⁷¹⁵ Srov. ustanovení § 706 odst. 4 OZ 1964.

⁷¹⁶ Srov. vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-8-12]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=188&ct1=0>

⁷¹⁷ Srov. ustanovení § 706 odst. 2 OZ 1964.

⁷¹⁸ Srov. tamtéž. V takovém případě skončil nájem nejpozději dnem dosažení věku 20 let.

⁷¹⁹ K tomuto srov. blíže pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

⁷²⁰ K tomuto srov. blíže pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

smrtí nedošlo v pravém smyslu k přechodu nájmu bytu, nýbrž k zúžení počtu společných nájemců bytu.⁷²¹ Totéž platilo i v případech, kdy nájemce trvale opustil společnou domácnost.⁷²² Pokud tedy jeden z manželů, nebo společných nájemců, zemřel nebo opustil společnou domácnost, stal se výlučným nájemcem pozůstalý, resp. opuštěný, manžel, případně tedy právo společného nájemce „přešlo“ na ostatní společné nájemce.⁷²³

Přechod nájmu byl nájemce povinen pronajímateli oznámit.⁷²⁴ Pokud pronajímatel zpochybňoval přechod nájmu, mohl se obrátit na soud s žalobou na vyklizení bytu. Případně se na soud mohl obrátit i nájemce s žalobou na určení svého nájemního práva. V obou případech nesl důkazní břemeno nájemce, resp. ta osoba, která tvrdila, že jí nájemní právo svědčí.⁷²⁵

Nedošlo-li k přechodu nájmu některým z výše popsanych způsobů, nájem bytu smrtí nájemce zanikl.⁷²⁶

Pojem domácnosti, resp. společné domácnosti, který byl vymezen v ustanovení § 115 OZ 1964 jako trvalé spoluzití fyzických osoby, které společně uhrazují náklady na své potřeby,⁷²⁷ byl v souvislosti s ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964 vykládán volněji. Aby mohlo dojít k přechodu nájmu na ženaté nebo vdané děti nájemce, popřípadě jiné osoby, které ačkoliv s nájemcem žily v jednom bytě, vytvářely v rámci vlastní rodiny vlastní samostatná spotřební společenství, nebyl druhý výše uvedený prvek společné domácnosti, tj. společné uhrazování nákladů na své potřeby, důsledně vyžadován.⁷²⁸

⁷²¹ Srov. ustanovení § 707 odst. 1 a 3 OZ 1964.

⁷²² „Opuštěním společné domácnosti je třeba rozumět jednání nájemce bytu, jež je vedeno úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji neobnovit.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005. K tomuto srov. též pododdíl 5.1.5 kapitoly I. této práce.

⁷²³ K tomuto srov. blíže pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

⁷²⁴ Srov. ustanovení § 689 odst. 3 OZ 1964. Dále k tomuto srov. pododdíl 6.1.5 této kapitoly.

⁷²⁵ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdo 1447/97. K tomuto srov. také pododdíl 5.1.5 kapitoly I. této práce.

⁷²⁶ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1692. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁷²⁷ K tomuto dále viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009: „Společnou domácností se ve smyslu ustanovení § 115 a 475 odst. 1 občanského zákoníku rozumí [...] soužití dvou nebo více fyzických osob, které spolu žijí trvale a které společně uhrazují náklady na své potřeby. Společná domácnost zpravidla předpokládá společné bydlení v jednom nebo více bytech (k naplnění jejích znaků proto nepostačují například občasná návštěvy); výjimka z tohoto pravidla je možná jen tehdy, jde-li o dočasný a přechodný pobyt jinde z důvodu léčení, návštěvy příbuzných, výkonu práce apod. Jde o spotřební společenství trvalé povahy, a proto společnou domácnost představuje jen skutečné a trvalé soužití, v němž její členové přispívají k úhradě a obstarávání společných potřeb (nepostačuje například jen příležitostná výpomoc v domácnosti, společné trávení dovolených apod.) a v němž společně a bez rozlišování hospodaří se svými příjmy. Spolužijící fyzická osoba musí žít ve společné domácnosti tak, jako by byla členem rodiny; vyžaduje se, aby pečovala o společnou domácnost (obstaráváním domácích prací, udržováním pořádku v bytě, obstaráváním prádla a údržby šatů, přípravou jídla apod.) nebo poskytovala prostředky na úhradu potřeb společné domácnosti anebo aby byla odkázána výživou na zůstavitele.“

⁷²⁸ Srov. např. stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 1982 k přechodu práva osobního užívání bytu, sp. zn. Cpj 163/81, nebo též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000.

Nicméně i nadále bylo nezbytné, aby se jednalo o společné soužití těchto osob s nájemcem, které bylo trvalé, tj. musely zde být objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a těchto osob žít v tomtéž bytě⁷²⁹ v trvalém životním společenství.⁷³⁰ V této souvislosti proto nepostačovalo, aby se tyto osoby nájemce jen občas navštěvovaly, či mu poskytovaly jen příležitostnou výpomoc v domácnosti, a aby byly v bytě nájemce formálně hlášeny k trvalému pobytu dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.⁷³¹

Dle Nejvyššího soudu zákon slovy „mít vlastní byt“ postihoval všechny právní důvody, od nichž se odvíjelo právo k trvalému uspokojování bytové potřeby jeho nositele.⁷³² Pro účely přechodu nájmu dle ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964 tak nebylo rozhodné, jaké právo k vlastnímu bytu, resp. domu, svědčilo osobě, jež žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti,⁷³³ tj. zda jej vlastnila, spoluvlastnila, či jej měla pronajatý, nebo jí svědčilo právo z věcného břemene atp. Podstatné nebylo ani to, zda toto své právo fakticky realizovala.⁷³⁴ Posouzení bytu jako vlastního nebránila ani skutečnost, že se nacházel v jiné obci.⁷³⁵ Naopak jako vlastní byt nebyl posuzován podnájem, nebo nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.⁷³⁶

U bytů zvláštního určení byl přechod nájmu bytu vyloučen.⁷³⁷

8.2 Výměna bytu

Na základě písemných souhlasů pronajímatelů se nájemci⁷³⁸ mohli v souladu s ustanovením § 715 OZ 1964 dohodnout v písemné formě na vzájemné výměně bytů,⁷³⁹ resp. na vzájemné výměně užívacích práv k pronajatým bytům.⁷⁴⁰

⁷²⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1297/2002.

⁷³⁰ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 119/2008.

⁷³¹ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1472/2005, ze dne 1. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1822/2003, nebo ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 923/2009.

⁷³² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdo 393/96, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98: „>>Mít vlastní byt<< ve smyslu § 706 odst. 1, věty první, obč. zák., znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojení potřeby bydlet.“

⁷³³ „Podmínka přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1 obč. zák., spočívající v tom, že osoba zde uvedená nemá vlastní byt, musí být splněna ku dni smrti nájemce; nepostačí, že se tak stane později.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98.

⁷³⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3838/2011, dále též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1261/2004.

⁷³⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005.

⁷³⁶ Srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2083. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁷³⁷ Srov. ustanovení § 709 OZ 1964.

Jednalo se ve své podstatě o oboustrannou smlouvu o postoupení nájemní smlouvy, na jejímž základě došlo ve stávajících nájemních smlouvách ke změně, resp. výměně, subjektů na straně nájemce. Aby došlo k právnímu nástupnictví v nájemních vztazích, museli dohodu o výměně bytu splnit, resp. fakticky realizovat, všichni její účastníci.⁷⁴¹

Obsah stávajících smluv se neměnil a nebylo ani nezbytné uzavírat nové nájemní smlouvy. K tomuto Nejvyšší soud uvedl, že „[k]e dni splnění dohody o výměně bytů (§ 716 obč. zák.) vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směřovanému bytu.“⁷⁴²

K okamžiku splnění dohody o výměně bytu tak na nového nájemce přešla všechna práva a povinnosti z nájemní smlouvy, a to ve stavu, v jakém se k tomuto okamžiku nacházela. Na nového nájemce však nepřešly již vzniklé peněžité dluhy přechozího nájemce.⁷⁴³

Nejvyšší soud v souvislosti s účinky souhlasu pronajímatele s výměnou bytů dovodil, že „[m]usí-li mít dohoda o výměně písemnou formu, a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců.“⁷⁴⁴ A dále též, že, „[u]dělením souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytu je tato dohoda perfektní, a tedy způsobilá založit práva a povinnosti smluvních stran.“⁷⁴⁵

Ačkoliv z výše uvedených závěrů Nejvyššího soudu vyplývá, že Nejvyšší soud umožnil, resp. preferoval, poskytnout uvedený souhlas po uzavření dohody o výměně bytu, není důvod

⁷³⁸ „Skutečnost, že jeden z účastníků dohody o výměně bytu nebyl nájemcem směřovaného bytu, způsobuje absolutní neplatnost takové dohody pro rozpor se zákonem.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 1864/2006. K tomuto dále též srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdo 291/97, ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, ze dne 1. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1914/2005.

⁷³⁹ Předmětem výměny mohl být jen byt jako celek. K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002.

⁷⁴⁰ „Předmětem dohody o výměně bytu není byt (nepřevádí se tu vlastnické právo k bytu), nýbrž právo jej užívat (právo nájmu).“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2580/2005.

⁷⁴¹ Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2188/2006, a ze dne 10. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4396/2007.

⁷⁴² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99. K tomuto dále srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 512/2004, a ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1171/2007, jakož i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1941/2011.

⁷⁴³ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2172. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁷⁴⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000.

⁷⁴⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 704/2003.

se domnívat, že by souhlas pronajímatele učiněný v dohodě o výměně bytu, či před jejím uzavřením, měl být považován za neplatný.⁷⁴⁶

V této souvislosti jen doplňme, že pokud stávající nájemce po uzavření dohody o výměně bytu, ale před udělením písemného souhlasu pronajímatele, umožnil novému nájemci se nastěhovat do předmětného bytu, bylo takovéto jeho jednání považováno za hrubé porušení jeho povinností vyplývajících mu z nájemní smlouvy naplňující výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.⁷⁴⁷

Nedošlo-li k dobrovolnému splnění dohody o výměně bytu, resp. přestěhování jejich účastníků, mohl se kterýkoliv účastník domáhat jejího splnění v prekluzivní lhůtě 3 měsíců od vyslovení souhlasu pronajímatele,⁷⁴⁸ respektive od účinnosti smlouvy, byl-li souhlas pronajímatele udělen předem.

V případě, že nastaly u některého z účastníků natolik závažné okolnosti,⁷⁴⁹ že v jejich důsledku nebylo možné po takovémto účastníku spravedlivě požadovat splnění dohody, mohl tento účastník bez zbytečného odkladu od dohody před jejím splněním⁷⁵⁰ odstoupit.

8.3 Změna vlastnického práva k bytu

Byla-li nájemní smlouva k bytu uzavřena s vlastníkem bytu coby pronajímatelem, došlo v důsledku změny vlastnického, nebo spoluvlastnického práva k bytu, nebo jeho části, též ke změně subjektu nájemního vztahu na straně pronajímatele, kdy do jeho právního postavení vstoupil nový nabyvatel bytu.⁷⁵¹ Nebylo rozhodné, zda ke změně vlastnického práva došlo jeho převodem (např. prodejem nemovitosti), nebo přechodem (např. děděním).

Obsah nájemního vztahu se neměnil. Nabyvatel vstupoval do nájemního vztahu ve stavu, v jakém se nacházel k okamžiku změny vlastnického práva k bytu. Na nabyvatele přecházely práva a povinnosti, které byly s předmětem nájmu přímo svázány. Naopak na něj nepřecházely práva a povinnosti, „*na něž se toto zvláštní právní nástupnictví nevztahuje,*

⁷⁴⁶ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2174. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁷⁴⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1004/2001.

⁷⁴⁸ Srov. ustanovení § 716 odst. 2 OZ 1964.

⁷⁴⁹ Typicky se mohlo jednat o vážné změny zdravotního stavu účastníka, či člena jeho rodiny atp. V případě sporu závažnost konkrétních okolností ve smyslu ustanovení § 716 odst. 2 OZ 1964 posuzoval soud.

⁷⁵⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 802/99, nebo např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2280/2005, nebo ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4239/2009.

⁷⁵¹ Srov. ustanovení § 680 odst. 2 OZ 1964. Dále k tomuto srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 863/97.

neboť mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku – např. peněžité pohledávky dřívějšího pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu.“⁷⁵²

Ústavní soud v návaznosti na judikaturu Nejvyššího soudu,⁷⁵³ ve které Nejvyšší soud práva a povinnosti přecházející na nabyvatele omezoval jen na práva a povinnosti, které tvořily pojmové znaky nájemní vztahu dle ustanovení § 663 OZ 1964, resp. § 685 OZ 1964, dovodil, že „[j]azykový a logický výklad ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku nedává možnost vykládat speciální sukcesi práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu jiným způsobem, než že pronajímatel vstupuje do všech právních povinností vyplývajících ze smlouvy, ledaže práva a povinnosti vzniklé za předcházejícího vlastníka se existenčně osamostatnily (např. právo na již splatné nájemné).“⁷⁵⁴

Nabyvatel tak byl v souvislosti s nájmem bytu rovněž vázán jak některými právními úkony původního vlastníka vůči nájemci, zejména uděleným souhlasem se změnami předmětu nájmu,⁷⁵⁵ souhlasem s podnájmem,⁷⁵⁶ nebo podanou výpovědí.⁷⁵⁷

Naopak za existenčně osamostatněná práva a povinnosti, tj. práva a povinnosti, které na nabyvatele nepřecházely, bylo možné považovat zejména již vzniklé pohledávky a dluhy předchozího vlastníka coby pronajímatele vůči nájemci bytu.⁷⁵⁸

Byla-li mezi nájemcem a původním pronajímatelem sjednána kauce dle ustanovení § 686a OZ 1964 s tím, že nájemce měl právo žádat její vrácení až po zániku nájmu, přecházela povinnost vrátit kauci na nabyvatele, resp. na osobu, která byla pronajímatelem v době zániku nájmu, a to za podmínek sjednaných původními účastníky nájemního vztahu.⁷⁵⁹

⁷⁵² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3587/2008, Dále k tomuto srov. náleží Ústavního soudu ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. II. ÚS 3292/09.

⁷⁵³ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002, ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 339/2006, a ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1598/2006.

⁷⁵⁴ Viz náleží Ústavního soudu ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. II. ÚS 3292/09.

⁷⁵⁵ „Vznik nároku nájemce na úhradu nákladů nájemce spojených se změnou věci, vynaložených se souhlasem pronajímatele je podmíněn jednak změnou na věci provedené se souhlasem pronajímatele (byť se k úhradě takových nákladů nezavázal) a jednak skončením nájmu. Za „skončení nájmu“ je tu nutno považovat skončení nájemního vztahu, bez ohledu na nástupnictví v osobě pronajímatele. Zhodnocení nemovitosti pak musí být vyčísleno podle stavu ke dni skončení nájmu.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005. K tomuto dále též viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5485/2016: „Účelem ustanovení § 667 odst. 1 obč. zák. je vypořádání investice nájemce provedené se souhlasem pronajímatele, a to subjektem, jenž je pronajímatelem ke skončení nájmu věci. Pasivně věcně legitimovaným k zaplacení protihodnoty ve smyslu citovaného ustanovení je proto ten subjekt, který byl při skončení nájmu v postavení pronajímatele věci.“ Obdobně srov. též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 410/2010, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 607/2011.

⁷⁵⁶ Srov. zejména náleží Ústavního soudu ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. II. ÚS 3292/09.

⁷⁵⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4216/2009.

⁷⁵⁸ Srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1598/2006.

⁷⁵⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013.

Nájemce byl oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku bytu, jakmile mu byla tato změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.⁷⁶⁰

Zároveň z tohoto důvodu mohl nájemce nájemní smlouvu vypovědět, a to i v případě, že se jednalo o nájemní smlouvu sjednanou na dobu určitou.⁷⁶¹ Toto právo však zaniklo, pokud nájemce nepodal výpověď v prekluzivní lhůtě, která v případě nájmu bytu nesměla být kratší než 3 měsíce počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž se nájemce o změně vlastnického práva k bytu dozvěděl.⁷⁶²

9 Zánik nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

V právní teorii je rozlišován absolutní zánik nájmu bytu, při kterém nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem zaniká bez dalšího, a relativní zánik nájmu bytu, při kterém dochází ke změně subjektů nájemního vztahu, s nímž souvisí zánik nájmu bytu nahrazovaného subjektu, nicméně nájemní vztah jako takový nezaniká a trvá mezi jinými subjekty nadále.⁷⁶³

O relativní zánik nájmu bytu se typicky jednalo v případech zrušení společného nájmu bytu,⁷⁶⁴ zrušení společného nájmu bytu manžely,⁷⁶⁵ přechodu nájmu bytu,⁷⁶⁶ zúžení společného nájmu,⁷⁶⁷ výměny bytu⁷⁶⁸ a změny vlastnického práva k bytu.⁷⁶⁹

Jelikož o uvedených případech relativního zániku nájmu bytu bylo v této kapitole již pojednáno na jiných místech, je tato podkapitola věnována výhradně případům absolutního zániku nájmu bytu, tj. zániku nájmu bytu v pravém smyslu slova.

Mezi právní skutečnosti, jejichž následkem byl absolutní zánik nájmu bytu, lze zařadit zejména:

- dohodu dle ustanovení § 570, § 572 odst. 2, § 585 a násl. a § 710 odst. 1 OZ 1964;
- uplynutí doby dle ustanovení § 578 a § 710 odst. 3 OZ 1964;

⁷⁶⁰ „Dojde-li ke změně vlastníka pronajaté věci, je nájemce povinen platit nájemné nabyvateli od okamžiku, kdy je mu změna původním vlastníkem oznámena nebo nabyvatelem prokázána.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005. Výše uvedené však nemá vliv na nájemné, které bylo zapláceno původnímu pronajímateli dopředu. K tomuto srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001.

⁷⁶¹ Srov. ustanovení § 680 odst. 3 OZ 1964.

⁷⁶² Srov. ustanovení § 680 odst. 3 ve spojení s § 710 odst. 2 OZ 1964.

⁷⁶³ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 113. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁷⁶⁴ Srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

⁷⁶⁵ Srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁷⁶⁶ Srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

⁷⁶⁷ Srov. tamtéž. V případě společného nájmu bytu mohli jednotliví společní nájemci též ukončit nájem bytu ve vztahu ke své osobě za použití způsobů uvedených v této podkapitole, např. výpovědí atp.

⁷⁶⁸ Srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

⁷⁶⁹ Srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

- ukončení výkonu práce dle ustanovení § 710 odst. 4 a 5 OZ 1964;
- dodatečná nemožnost plnění dle ustanovení § 575 a násl. a § 680 odst. 1 OZ 1964;
- splnutí práv a povinností v jedné osobě dle ustanovení § 584 OZ 1964;
- výpověď pronajímatele dle ustanovení § 710 odst. 1 OZ 1964 ze zákonem stanovených důvodů uvedených v ustanovení § 711 a § 711a OZ 1964 a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění;
- výpověď nájemce dle ustanovení § 710 odst. 1 a § 680 odst. 3 OZ 1964;⁷⁷⁰
- výpověď insolvenčního správce dle ustanovení § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
- odstoupení od smlouvy dle ustanovení § 48, § 49 a § 679 OZ 1964;
- prohlášení nájemce o nepokračování v nájmu dle ustanovení § 706 odst. 4 OZ 1964;⁷⁷¹
- smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu dle ustanovení § 579 OZ 1964;
- zánik členství v bytovém družstvu podle ustanovení § 714 OZ 1964.⁷⁷²

Z výše uvedeného výčtu je patrné, že vedle důvodů absolutního zániku nájmu bytu upravených ve zvláštní části obsažené v ustanoveních § 710 až § 714 OZ 1964 se uplatnily též důvody vyplývající z obecné právní úpravy nájmu, závazků, právních úkonů, obsažené v občanském zákoníku 1964, důvody ujednané mezi stranami,⁷⁷³ nebo důvody obsažené v jiných právních předpisech.⁷⁷⁴

S výjimkou případu uvedeného v ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964⁷⁷⁵ nebylo podstatné z hlediska zániku nájmu bytu, zda se jednalo o nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou. Výše uvedenými způsoby totiž mohlo dojít k jejich skončení bez rozdílu.

9.1 Zánik nájmu bytu dohodou stran

Univerzálním důvodem zániku nájmu bytu byla písemná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem dle ustanovení § 710 odst. 1 OZ 1964. Svou povahou se zejména jednalo o dohodu o zrušení závazku (dissoluci) dle ustanovení § 572 odst. 2 OZ 1964, na jejímž základě došlo ke zrušení závazkového vztahu, aniž by byl současně zakládán nový závazkový vztah.

⁷⁷⁰ K výpovědi dle ustanovení § 680 odst. 3 OZ 1964 viz oddíl 8.3 této kapitoly.

⁷⁷¹ K tomuto viz oddíl 8.1 této kapitoly.

⁷⁷² Uplatnil se pouze v případě nájmu družstevního bytu. K tomuto blíže srov. pododdíl 10.2.4 této kapitoly.

⁷⁷³ K tomuto zejména viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007: „[...] účastníci právního vztahu nájmu bytu si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona (ustanovení § 710 ve spojení s § 711 obč. zák., popřípadě ustanovení § 584 a § 679 odst. 3 věta první obč. zák.).“ Dále též srov. oddíl 2.3 této kapitoly.

⁷⁷⁴ Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, nebo zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

⁷⁷⁵ Srov. oddíl 9.2 této kapitoly.

Tím se odlišovala od privativní novace upravené v ustanovení § 570 OZ 1964 anebo narovnání dle ustanovení § 585 a násl. OZ 1964, na jejichž základě docházelo ke zrušení závazkového vztahu tím, že byl zároveň nahrazen závazkovým vztahem novým. Nicméně i tyto dva typy dohod byly v souvislosti s ukončením nájmu bytu aplikovatelné.

Dohoda o zániku nájmu bytu, coby dvoustranný právní úkon,⁷⁷⁶ musela být uzavřena v písemné formě.⁷⁷⁷ Mohla být uzavřena i ve formě soudního smíru dle ustanovení § 99 o.s.ř.⁷⁷⁸

K zániku práva nájmu bytu nemohlo dojít konkludentním jednáním nájemce, kdy se např. nájemce fakticky odstěhoval z bytu, odevzdal pronajímateli klíče atp. V takovýchto případech nájem bytu nadále trval, a to se všemi povinnostmi vyplývajícími pro nájemce z nájemního vztahu.⁷⁷⁹

Nájem bytu v důsledku dohody o zániku nájmu bytu zanikal dnem, na němž se její účastníci dohodli, případně ke dni uzavření dohody.⁷⁸⁰ Pokud si to účastníci výslovně nesjednali, neměl nájemce ze zákona právo na bytovou náhradu.

V případě, že měl nájem bytu zaniknout dohodou pouze jednomu ze společných nájemců, nebylo na rozdíl od ostatních případů vyžadováno, aby účastníky dohody o zániku nájmu bytu byli všichni společní nájemci bytu.⁷⁸¹

9.2 Zánik nájmu bytu uplynutím doby

V případech, kdy byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, nezanikl-li předtím jiným způsobem, zanikl uplynutím sjednané doby, tj. dnem uvedeným ve smlouvě, resp. posledním dnem doby nájmu uvedené ve smlouvě.⁷⁸² K obnově nájmu ze zákona nedocházelo, bylo však možné si obnovení nájmu sjednat v nájemní smlouvě.⁷⁸³

⁷⁷⁶ Srov. ustanovení § 37 a násl. OZ 1964.

⁷⁷⁷ Srov. ustanovení § 40 odst. 1 a § 710 odst. 1 OZ 1964.

⁷⁷⁸ Srov. např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 25 Co 210/97.

⁷⁷⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000.

⁷⁸⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2094/2003.

⁷⁸¹ K otázce uzavírání dohody v případě plurality subjektů srov. oddíly 4.1.1, 4.2.1 a 4.2.2 této kapitoly.

⁷⁸² Ustanovení § 122 odst. 3 OZ 1964 se na tyto případy nepoužilo.

⁷⁸³ Srov. ustanovení § 710 odst. 3 a § 676 odst. 2 OZ 1964.

9.3 Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce nájemce

Nájem bytu, jenž byl sjednán na dobu výkonu určité⁷⁸⁴ práce nájemce,⁷⁸⁵ tj. na dobu určitou,⁷⁸⁶ a jenž nezanikl předtím jiným způsobem, zanikl posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce bez vážného důvodu ukončil výkon této práce.⁷⁸⁷

Pokud však nájemce přestal tuto práci vykonávat z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu nebo jiného vážného důvodu, zanikl nájem bytu uplynutím 2 let ode dne ukončení výkonu této práce nájemcem.⁷⁸⁸

V zásadě lze uvedené chápat jako zvláštní zákonnou rozvazovací podmínku⁷⁸⁹ s „odloženým“ následkem v podobě zániku nájmu bytu. Doba, o níž byl zánik nájmu bytu odložen, závisela na existenci, resp. vážnosti, důvodu, pro který přestal nájemce práci vykonávat. V případech sporu o trvání nájmu posuzoval vážnost konkrétních důvodů soud.

Pokud výlučný nájemce bytu, v případech nájmu sjednaného na dobu výkonu práce, zemřel, svědčilo osobám blízkým, jež užívaly byt po jeho smrti, právo bydlení. Vyzval-li však pronajímatel tyto osoby k vyklizení bytu, musely byt ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení výzvy vyklidit.⁷⁹⁰ Zemřel-li však nájemce v souvislosti s výkonem práce, typicky na následky pracovního úrazu, svědčilo těmto osobám právo bydlení až do okamžiku zajištění přiměřené bytové náhrady.⁷⁹¹ Povinnost pronajímatele zajistit těmto osobám bytovou náhradu zanikla uplynutím 2 let od okamžiku smrti nájemce.⁷⁹²

9.4 Zánik nájmu bytu pro dodatečnou nemožnost plnění

Dle ustanovení § 680 odst. 1 OZ 1964 zničením pronajaté věci nájemní smlouva zanikla. Jednalo se o zvláštní případ dodatečné nemožnosti plnění,⁷⁹³ který byl aplikovatelný i

⁷⁸⁴ Nemuselo se jednat o práce vykonávané pro pronajímatele. K tomuto viz ustanovení § 710 odst. 4 OZ 1964: „*Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.*“ ve znění účinném do 31. 10. 2011, tj. do novely provedené zákonem č. 132/2011 Sb. Dále k tomuto srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4032/2009.

⁷⁸⁵ Srov. ustanovení § 685 odst. 1 OZ 1964.

⁷⁸⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003.

⁷⁸⁷ Srov. ustanovení § 710 odst. 4 OZ 1964.

⁷⁸⁸ Srov. ustanovení § 710 odst. 5 OZ 1964.

⁷⁸⁹ Srov. ustanovení § 36 odst. 2 OZ 1964.

⁷⁹⁰ Srov. ustanovení § 713 odst. 2 OZ 1964.

⁷⁹¹ Srov. tamtéž.

⁷⁹² Srov. ustanovení § 713 odst. 3 OZ 1964.

⁷⁹³ Srov. ustanovení § 575 OZ 1964.

na případy nájmu bytu.⁷⁹⁴ Způsob, jakým došlo ke zničení předmětu nájmu, nebyl v tomto ohledu podstatný.

Nejvyšší soud dovodil, že „[j]e-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. [...] Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje.“⁷⁹⁵ „Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání.“⁷⁹⁶

Za zničení předmětu nájmu proto nebylo možné pokládat například situaci, kdy předmět nájmu přestal být v důsledku rekolaudace považován za byt. Nicméně takovouto situaci bylo možné jistě chápat jako ztrátu způsobilosti předmětu nájmu k smluvenému, resp. obvyklému, užívání, s odpovídajícími právními následky.⁷⁹⁷

Dle Nejvyššího soudu nebyl pronajímatel povinen nájemci zajistit přiměřený náhradní byt v případě, kdy předmět nájmu zanikl.⁷⁹⁸

9.5 Zánik nájmu bytu splynutím práv a povinností

Stala-li se určitá osoba subjektem práva (pohledávky) a zároveň i povinnosti (dluhu) z téhož závazkového vztahu, neboli stal-li se věřitel svým vlastníkem dlužníkem, popřípadě naopak, zaniklo právo i povinnost splynutím (konsolidací).⁷⁹⁹ Na způsobu, jakým k tomu došlo, nezáleželo.

Výše uvedené se uplatnilo též na nájem bytu. Nejvyšší soud k tomuto dovodil, že „[p]rávo osobního užívání bytu (nyní právo nájmu bytu) zanikne, nabude-li uživatel bytu (nyní nájemce) vlastnictví k domu, v němž byt je. Zánikem tohoto vlastnictví k domu se právo osobního užívání bytu (nyní právo nájmu bytu) neobnoví. Je totiž pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl

⁷⁹⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1170/2006.

⁷⁹⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004. Dále též srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2674/2004, ze dne 16. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3365/2015, ze dne 12. 4. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1157/2015, nebo rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006, ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007 a ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011.

⁷⁹⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

⁷⁹⁷ K právům nájemce v případě nezpůsobilého předmětu nájmu srov. pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

⁷⁹⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2686/2005.

⁷⁹⁹ Srov. ustanovení § 584 OZ 1964.

*současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu.*⁸⁰⁰

9.6 Zánik nájmu bytu výpovědí obecně

Dle ustanovení § 710 odst. 1 OZ 1964 mohl nájem bytu zaniknout též výpovědí podanou jak nájemcem, tak i pronajímatelem. Vedle uplynutí sjednané doby nájmu byla patrně výpověď nejčastějším důvodem zániku nájmu bytu.

Jednalo se o jednostranné právní jednání, resp. právní úkon,⁸⁰¹ ze kterého musela být jednoznačně patrná vůle vypovídající smluvní strany ukončit nájemní vztah.⁸⁰²

Vymezení bytu ve výpovědi nemuselo být nutně vyčerpávající. Nicméně byt musel být vymezen vždy dostatečně tak, aby nemohlo dojít k záměně s jiným bytem.⁸⁰³ Zároveň se výpověď musela vždy vztahovat k bytu jako celku, nikoliv jen k některé jeho části.⁸⁰⁴

Vedle výše uvedeného musela být výpověď v písemné formě⁸⁰⁵ a obsahovat dobu, resp. „výpovědní lhůtu“,⁸⁰⁶ po jejímž uplynutí dojde k zániku nájmu. Výpovědní lhůta nesměla být kratší než 3 měsíce a musela vždy skončit ke konci kalendářního měsíce.

V případě výpovědi podané pronajímatelem musela výpověď navíc vždy obsahovat i výpovědní důvod, pro který byl nájem bytu vypovězen. Výpověď pronajímatele, k jejímuž podání nebylo vyžadováno přivolení soudu, musela navíc obsahovat poučení určené nájemci o tom,⁸⁰⁷ že je oprávněn do 60 dnů od doručení výpovědi podat žalobu na určení její neplatnosti.⁸⁰⁸ Neobsahovala-li výpověď některou z výše uvedených náležitostí vůbec, nebo ji obsahovala nesprávně,⁸⁰⁹ byla absolutně neplatná.⁸¹⁰

⁸⁰⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005. Dále srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005.

⁸⁰¹ Srov. ustanovení § 34 a násl. OZ 1964.

⁸⁰² Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 899/2005, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2098/2007.

⁸⁰³ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1236/97.

⁸⁰⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98.

⁸⁰⁵ Srov. ustanovení § 710 odst. 1 a § 40 odst. 2 OZ 1964.

⁸⁰⁶ Srov. ustanovení § 710 odst. 2 OZ 1964.

⁸⁰⁷ Srov. ustanovení § 711 odst. 3 OZ 1964.

⁸⁰⁸ V období od 31. 3. 2006 do 31. 10. 2011 musela pod sankcí absolutní neplatnosti výpověď pronajímatele obsahovat též i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud měl nájemce na ni ze zákona právo. K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3521/2010.

⁸⁰⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009: „Vymezí-li pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu počátek a konec běhu tříměsíční výpovědní lhůty konkrétními daty a - v závislosti na jejím doručení nájemci - dojde v rozporu s ustanovením § 710 odst. 2 obč. zák. k jejímu zkrácení na dva měsíce, je výpověď absolutně neplatná podle § 39 obč. zák.“

⁸¹⁰ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93, ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1907/99, ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3380/2006, ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2205/2009.

Aby výpověď vyvolala zamýšlené právní účinky, tj. aby byla perfektní, musela dojít, resp. být doručena, tj. dostat se do sféry dispozice, druhé smluvní straně.⁸¹¹ Dle Nejvyššího soudu „[p]rojev vůle dojde adresátovi, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tzn. v okamžiku, kdy adresát nabude objektivní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. Od okamžiku dojití projevu vůle do sféry adresáta je právní úkon pro jednající subjekt závazný a nelze jej jednostranně odvolat. Není přitom nezbytné, aby se adresát seznámil s obsahem právního úkonu; dostačuje, že měl objektivně možnost seznat jeho obsah.“⁸¹²

Nebylo-li možné výpověď druhé straně doručit, protože byla neznámého pobytu, bylo možné požádat soud o ustanovení opatrovníka dle ustanovení § 29 o.s.ř.⁸¹³

Pokud v mezidobí od doručení výpovědi do skončení nájmu bytu došlo ke změně v osobě na straně pronajímatele nebo nájemce, právní účinky podané výpovědi zůstaly zachovány.⁸¹⁴

V případě společného nájmu bytu manžely, tj. kdy právo nájmu bytu svědčilo oběma manželům společně a nedílně,⁸¹⁵ musela být výpověď dána oběma manželům a oběma musela být také doručena.⁸¹⁶ V případě výpovědi společného nájmu bytu jako celku musela být výpověď pronajímatele doručena všem společným nájemcům. Pokud se však jednalo o výpověď určenou pouze konkrétnímu společnému nájemci, postačovalo ji doručit pouze jemu.

9.7 Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce

Nájemce na rozdíl od pronajímatele nebyl co do důvodů, pro které mohl vypovědět nájem bytu, nijak omezen, resp. ani žádný důvod ve výpovědi uvádět nemusel. K výpovědi nepotřeboval ani přivolení soudu. Jednalo se o typický projev ochrany nájemce.⁸¹⁷

⁸¹¹ Srov. ustanovení § 45 OZ 1964.

⁸¹² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009. Dále srov. též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004, ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008, a ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009, a ze dne 17. 7. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3067/2012.

⁸¹³ K tomuto blíže srov. stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010 k zastupování nájemců bytů, jejichž pobyt není znám, sp. zn. Cpjn 202/2008.

⁸¹⁴ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004.

⁸¹⁵ K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁸¹⁶ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97, ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000, ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4831/2008, ze dne 8. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4217/2010, ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, nebo též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5297/2009.

⁸¹⁷ Srov. oddíl 2.2 této kapitoly.

Nájem bytu mohl při dodržení podmínek blíže popsanych v předcházejícím oddíle 9.6 této kapitoly vypovědět kdykoliv, a to bez rozdílu, zda se jednalo o nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou.

V případě společného nájmu bytu mohl na základě výpovědi jednoho ze společných nájemců zaniknout nájem bytu pouze tomuto nájemci. K výpovědi společného nájmu bytu jako celku bylo zapotřebí souhlasu všech společných nájemců, jinak byla výpověď neplatná.⁸¹⁸ Jednalo se ve smyslu ustanovení § 40a OZ 1964 o neplatnost relativní. Totéž platilo i v případě společného nájmu bytu manžely, kdy výpověď společného nájmu bytu manžely musela být učiněna společně oběma manžely ve vzájemné shodě.⁸¹⁹

9.8 Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu

Pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou i neurčitou pouze ze zákonem stanovených důvodů, které byly rozděleny do dvou základních skupin.

Do první skupiny patřily důvody upravené v ustanovení § 711 OZ 1964, k nimž nebylo vyžadováno přivolení soudu. Pro tuto skupinu bylo charakteristické, že se zpravidla jednalo o důvody, jejichž naplnění záviselo na chování nájemce, často tak měly typicky sankční povahu.

Do druhé skupiny byly zařazeny výpovědní důvody, které byly aplikovatelné pouze s přivolením soudu. Tyto byly upraveny v ustanovení § 711a OZ 1964 a také § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.⁸²⁰ Na rozdíl od důvodů uvedených v první skupině bylo pro tyto důvody typické, že jejich naplnění zpravidla nebylo odvislé od chování nájemce.

Uvedené rozdělení výpovědních důvodů mělo též vliv na posouzení práva nájemce na bytovou náhradu dle ustanovení § 712 OZ 1964.⁸²¹

Obecně platilo, že naplnění výpovědního důvodu bylo posuzováno k okamžiku doručení výpovědi nájemci. Výjimkou v tomto směru byly případy naplnění výpovědních důvodů, které byly typicky sankční povahy,⁸²² u kterých nebylo striktně vyžadováno, aby jejich naplnění, tj. porušení povinností nájemce, trvalo i v době doručení výpovědi nájemci, ale

⁸¹⁸ Srov. ustanovení § 701 odst. 1 OZ 1964.

⁸¹⁹ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000.

⁸²⁰ „Po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpise též tehdy, jestliže jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění.[...]“ viz ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Do skupiny výpovědních důvodů, které vyžadovaly souhlas soudu, lze tento výpovědní důvod zařadit zejména pro jeho obsahovou podobnost s výpovědním důvodem uvedeným v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964.

⁸²¹ K tomuto blíže srov. pododdíl 9.15.4 této kapitoly.

⁸²² Srov. zejména výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a), b) a d) OZ 1964.

postačovalo, aby protiprávní stav, jímž byl výpovědní důvod naplněn, existoval alespoň v přiměřené době před doručením (dojitím) výpovědi nájemci.⁸²³

Dle Nejvyššího soudu právo na podání výpovědi nepodléhalo promlčení.⁸²⁴ Tento kontroverzní závěr⁸²⁵ Nejvyššího soudu byl do jisté míry korigován obecným morálním korektivem dobrých mravů. Doba, která marně uplynula od naplnění výpovědního důvodu sankční povahy do podání výpovědi, hrála roli dle jiného rozhodnutí Nejvyššího soudu⁸²⁶ při posuzování platnosti výpovědi z hlediska posouzení jejího souladu s dobrými mravy, jelikož v důsledku plynutí času obecně dochází k oslabení účelnosti a též i oprávněnosti uložení jakékoliv sankce.

V souvislosti s posuzováním souladu podané výpovědi s dobrými mravy Nejvyšší soud dále dovodil, že *„rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák., je nutno učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (zde může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá - pronajímatele. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci – pronajímateli – spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena.“*⁸²⁷

Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu musela vedle obecných podstatných náležitostí výpovědi⁸²⁸ obsahovat též důvod výpovědi a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu.

Uplatněný výpovědní důvod musel být ve výpovědi dostatečně určitě skutkově vymezen tak, aby z něj bylo zjevné, v čem tkvělo jeho naplnění, a aby nebyl zaměnitelný s

⁸²³ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 4145/2009. Dále srov. též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003, a ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006.

⁸²⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

⁸²⁵ Nelze souhlasit se závěrem Nejvyššího soudu uvedeném v tomto rozhodnutí, že *„[p]rávo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.).“* Právo vypovědět nájem bytu vycházelo z nájemní smlouvy, resp. nájemního vztahu, nikoliv z vlastnického práva k předmětu nájmu. K tomuto srov. např. oddíl 4.1 této kapitoly. Proto se právo vypovědět nájem bytu, stejně jako jiná práva (majetková) vzniklá na základě nájemního vztahu, promlčovalo dle ustanovení § 100 odst. 1 OZ 1964. V tomto lze též poukázat např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2733/2014, týkající se odstoupení od smlouvy, ve kterém Nejvyšším soud uvedl, že *„[p]rávo účastníka odstoupit od smlouvy, zakotvené v ust. § 48 odst. 1 obč. zák., je právem majetkovým, které se promlčuje v tříleté promlčecí době podle § 101 obč. zák.“* Dále k tomuto srov. např. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2112. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁸²⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98.

⁸²⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 4040/2007.

⁸²⁸ Srov. oddíl 9.6 této kapitoly.

jiným skutkem, jinak byla výpověď absolutně neplatná.⁸²⁹ Toto bylo podstatné nejen pro posouzení platnosti výpovědi z pohledu její určitosti ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 OZ 1964, ale též i pro samotnou přezkoumatelnost naplnění výpovědního důvodu z pohledu nájemce, který jistě potřeboval vyhodnotit svou procesní šanci na úspěch případné žaloby na neplatnost výpovědi dle ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964 před jejím případným podáním.⁸³⁰

Mimo to nájemce musel v této žalobě „*uvést, v čem spatřuje neplatnost této výpovědi – neexistenci uplatněného výpovědního důvodu, tj. vylicít rozhodující skutečnosti, jimiž se ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 věty druhé o. s. ř. rozumí údaje, které jsou zcela nutné k tomu, aby bylo jasné, o čem a na jakém podkladě má soud rozhodnout, a to v takovém rozsahu, aby umožňoval jednoznačnou individualizaci skutku, tj. nemožnost jeho záměny s jiným skutkem.*“⁸³¹

Žalobu na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu dle ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964, která byla specifickým případem žaloby určovací, při které nemusel nájemce prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 o.s.ř.,⁸³² mohl nájemce podat ve lhůtě 60 dnů od doručení výpovědi. Jednalo se o lhůtu hmotněprávní a prekluzivní.⁸³³

Podání žaloby bylo jediným způsobem, jak bylo možné nechat vedle ostatních důvodů neplatnosti soudně přezkoumat i naplnění výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi.⁸³⁴ Vedle toho po dobu trvání řízení o neplatnost výpovědi pronajímatele z nájmu bytu, nebylo možné nájemce z bytu vyklidit⁸³⁵ a po tuto dobu bylo považováno užívání bytu nájemcem za oprávněné, a to i tehdy, pokud se nakonec ukázalo, že mu výpověď byla dána platně.

Nebylo však vyloučeno, aby nájemce podal obecnou žalobu na určení neplatnosti výpovědi i po uplynutí uvedené lhůty 60 dnů od doručení výpovědi.⁸³⁶ Nicméně v takovémto případě podaná žaloba již neměla výše uvedené zvláštní účinky a navíc nájemce již musel prokazovat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi dle ustanovení § 80 o.s.ř.⁸³⁷

Předmětem soudního přezkumu v případě podání žaloby na neplatnost výpovědi po

⁸²⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008.

⁸³⁰ Srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2831/2010.

⁸³¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009.

⁸³² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

⁸³³ Srov. tamtéž.

⁸³⁴ K tomuto srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2119. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁸³⁵ Srov. ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964.

⁸³⁶ Případně nájemce mohl též podat žalobu na určení, že nájemní vztah nadále trvá, nebo uplatnit neplatnost výpovědi z nájmu bytu coby procesní obranu v řízení o žalobě pronajímatele na uložení povinnosti nájemci byt vyklidit.

⁸³⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2076/2009.

uvedené lhůtě stejně jako v případě pronajímatelem podaného návrhu na vyklizení bytu již nemohlo být naplnění výpovědního důvodu, ale jen nájemcem namítaná relativní neplatnost dle ustanovení § 40a OZ 1964, případně pouze absolutní neplatnost z hlediska obecných náležitostí právních úkonů, či formálních náležitostí jako bylo např. nedodržení písemné formy, nepoučení o právu podat žalobu, neuvedení výpovědní lhůty, obcházení zákona apod., kterou soud zkoumal z úřední povinnosti vždy.

Po pravomocném skončení řízení o určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu dle ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964, případně po uplynutí výpovědní doby, pokud nájemce ve lhůtě nepodal žalobu na určení neplatnosti výpovědi, byl nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění přístřeší.⁸³⁸ Nevyklidil-li nájemce byt dobrovolně, mohl pronajímatel za tímto účelem podat k soudu žalobu na vyklizení bytu.⁸³⁹

V období mezi skončením nájemního vztahu a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu užíval nájemce byt na základě práva bydlení.⁸⁴⁰ Pokud se ani po uplynutí lhůty k vyklizení bytu nájemce z bytu nevystěhoval, užíval jej bez právního titulu a pronajímatel měl právo po něm požadovat vydání bezdůvodného obohacení odpovídajícího tržnímu nájemnému.⁸⁴¹

Nájemní smlouvu k bytu, jejíž účinky trvaly i po prohlášení konkursu,⁸⁴² byl namísto pronajímatele oprávněn v souladu s ustanoveními § 711 a § 711a OZ 1964 vypovědět též insolvenční správce za podmínek stanovených v ustanovení § 256 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.⁸⁴³

9.8.1 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964

Pronajímatel byl oprávněn vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu v případě, kdy nájemce nebo osoby, které s ním bydlely,⁸⁴⁴ hrubě porušovali dobré mravy⁸⁴⁵ v domě, a to i přes písemnou výstrahu pronajímatele. Jednalo se o výpovědní důvod sankční povahy.

⁸³⁸ Srov. ustanovení § 711 odst. 3 a § 712 odst. 5 OZ 1964.

⁸³⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3524/2009.

⁸⁴⁰ Srov. ustanovení § 712a OZ 1964.

⁸⁴¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001.

⁸⁴² K tomuto srov. ustanovení § 244 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

⁸⁴³ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1519/2011.

⁸⁴⁴ Srov. pododdíl 6.1.3 této kapitoly.

⁸⁴⁵ Srov. ustanovení § 3 odst. 1 ve spojení s § 690 OZ 1964. „>>Dobré mravy<< jsou souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.“ viz usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97. K tomuto srov. dále např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 3 Cdo 51/96, ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 2 Cdo 473/96, a ze dne 12. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002.

V této souvislosti bylo Nejvyšším soudem za jednání v rozporu s dobrými mravy považováno např. slovní případně fyzické útoky na pronajímatele či ostatní nájemce, nebo úmyslné poškozování zařízení ve společných prostorách, obtěžování ostatních nájemců různými imisemi nad míru přiměřenou poměrům, tj. např. nadměrným hlukem, pachy, hmyzem, nečistotami, chovem zvířat atp.⁸⁴⁶

Pro naplnění uvedeného výpovědního důvodu se muselo jednat o „hrubé“ porušení dobrých mravů, tj. byla vyžadována vyšší míra intenzity porušení, která mohla vyplývat např. z vážnosti způsobeného následku, z délky jeho trvání či jeho opakování.⁸⁴⁷

Navíc bylo vyžadováno, aby k hrubému porušení dobrých mravů došlo opakovaně, resp. aby pokračovalo, i poté, co na něj pronajímatel nájemce výslovně upozornil a vyzval jej, aby takového chování nájemce zanechal, jinak, že může být pronajímatelem nájemci nájem bytu vypovězen.⁸⁴⁸

Dle Nejvyššího soudu „[n]a hrubé porušení dobrých mravů v domě zakládající citovaný výpovědní důvod lze tedy usuzovat pouze z jednání, které následovalo po doručení výstrahy nájemci, přičemž takové jednání musí být stejné (obdobné) povahy jako závadné chování vytýkané výstrahou a musí z něj být patrné, že nájemce, resp. osoby, jež s ním bydlí, předchozí písemnou výstrahu nerespektovaly, neboť své závadné chování nezměnily.“⁸⁴⁹ Pro podání výpovědi tak nebylo nezbytné, aby se jednalo o skutkově totožné hrubé porušení dobrých mravů v domě, na které byl nájemce pronajímatelem ve výstraze upozorněn, ani aby jej učinila tatáž osoba.

9.8.2 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964 a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

Pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu též v případě, pokud nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, a to zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo nedoplnil kauci v souladu s ustanovením § 686a odst. 3 OZ 1964. Opět se svou povahou jednalo o sankční výpovědní důvod.

⁸⁴⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004.

⁸⁴⁷ Srov. tamtéž.

⁸⁴⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

⁸⁴⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2093/2010.

Povinnosti nájemce mohly vyplývat z nájemní smlouvy, nebo ze zákona, a to jak ze zvláštní úpravy týkající se nájmu bytu, tak i z obecné úpravy nájmu. Stejně jako v předchozím případě se muselo jednat o hrubé porušení, tj. o porušení dosahující vyšší míry intenzity. V tomto případě však nebyla vyžadována písemná výstraha. K tomuto Nejvyšší soud dovodil, že, jelikož „není stanoveno, že k hrubému porušení povinností při nájmu bytu musí dojít (docházet) opakovaně, postačí k naplnění tam uvedeného výpovědního důvodu takové neopakující se jednání nájemce (případně jiné osoby užívající byt na základě jeho souhlasu), které má intenzitu, již lze označit za hrubé porušení povinností.“⁸⁵⁰

V ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964 byly uvedeny dva příklady hrubého porušení povinností nájemce. Prvním z nich bylo prodlení nájemce s plněním jak nájemného, tak i úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, v celkové výši odpovídající alespoň trojnásobku jejich měsíčních plateb. V tomto případě nebyla rozhodná délka období, po které byl nájemce v prodlení, ale celková dlužná částka,⁸⁵¹ která mohla být složena též ze záloh, či nedoplatku, na úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytu.⁸⁵²

Druhým příkladem hrubého porušení povinností nájemce bylo nedoplnění kauce nájemcem do původní výše ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele, který předtím část kauce oprávněně načerpal.⁸⁵³

Výše uvedené dva modelové příklady hrubého porušení povinností ze strany nájemce tvořily pouze demonstrativní výčet. Vedle nich tak mohly existovat i další způsoby porušení povinností na straně nájemce, které mohly naplnit skutkovou podstatu uvedeného výpovědního důvodu.

Závažnost takovýchto porušení byla předmětem konkrétního zkoumání, přičemž byla dávána do souvislosti se závažností uvedených dvou modelových případů.⁸⁵⁴ Z hlediska posouzení intenzity porušení povinností nájemce bylo dále zkoumáno, zda byla tímto jednáním způsobena pronajímateli škoda, případně další okolnosti, jako například chování nájemce před a po porušení, jeho pohnutka, jakož i doba, která uplynula od porušení povinnosti do podání výpovědi pronajímatelem.⁸⁵⁵

⁸⁵⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003.

⁸⁵¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008.

⁸⁵² „Pokud jde o zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, tak pouze do doby, kdy mělo být provedeno vyúčtování. Později jediné, pokud vznikne nájemci povinnost doplatku na základě řádného vyúčtování a nejvýše v tomto rozsahu.“ viz ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2020. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁸⁵³ Srov. ustanovení § 686a odst. 3 OZ 1964.

⁸⁵⁴ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1222/2003.

⁸⁵⁵ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004.

Za porušení povinnosti ze strany nájemce, které mohly naplnit výpovědní důvod, tak byly považovány např. realizace stavebních úprav předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,⁸⁵⁶ nesplnění oznamovací povinnosti nájemce,⁸⁵⁷ opakované odmítnutí přístupu pronajímatele do bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání bez vážného důvodu,⁸⁵⁸ faktická výměna bytu bez souhlasu pronajímatele,⁸⁵⁹ provozování podnikání v bytě,⁸⁶⁰ přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele⁸⁶¹ atp.

Dosáhlo-li hrubé porušení povinností ze strany nájemce podstatně vyšší intenzity než bylo dostatečné pro naplnění uvedeného výpovědního důvodu, a byly zároveň splněny podmínky stanovené v ustanovení § 679 odst. 3 OZ 1964, mohl pronajímatel od nájemní smlouvy odstoupit. A to i přesto, že z tohoto důvodu již předtím nájem bytu vypověděl.⁸⁶²

Pro svou obsahovou podobnost s uvedeným výpovědním důvodem sem lze do tohoto výkladu zařadit též výpovědní důvod obsažený v ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, dle kterého byl pronajímatel oprávněn po vyvlastnění bytu, resp. bytového domu, vypovědět nájem bytu, pokud vyvlastnění, resp. účel, který byl vyvlastněním sledován, bránil dalšímu užívání bytu.

9.8.3 Vypověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) OZ 1964

Pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu též v případě, kdy měl nájemce právní titul k užívání dvou nebo více bytů, za předpokladu, že po něm nebylo možné spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Jelikož se nejednalo o výpovědní důvod sankční povahy, bylo nezbytné jeho naplnění posuzovat k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu.⁸⁶³

⁸⁵⁶ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3681/2008.

⁸⁵⁷ Srov. ustanovení § 689 odst. 3 OZ 1964 a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

⁸⁵⁸ Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99.

⁸⁵⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1004/2001.

⁸⁶⁰ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2530. Nicméně „[p]ouhé uvedení bytu jako sídla nebo místa podnikání nelze hodnotit jako výkon podnikatelské činnosti v bytě. Rozhodující v této souvislosti je, k jakým účelům byl nájemní byt užíván, tedy zda nebyl užíván v rozporu s účelem, pro který byl zkolaudován“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008. „Neplyne-li z nájemní smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu provozovat v bytě i bez vlastnickova souhlasu výdělečnou činnost, neobtěžuje-li vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou mírou a byt stále převážně slouží k bydlení.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

⁸⁶¹ Srov. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964. K tomuto dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/99, a oddíl 10.3 této kapitoly.

⁸⁶² Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2007.

⁸⁶³ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2460/2005.

K účelu uvedeného výpovědního důvodu Nejvyšší soud uvedl, „že *uvedené ustanovení je třeba vykládat a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivé uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce a mimo jiné též eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a své vlastní nemovitosti, v nichž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné.*“⁸⁶⁴

Pro aplikaci tohoto výpovědního důvodu bylo rozhodné, aby se jednalo v případě užívání dalšího bytu o právní titul zakládající nájemci právo na bydlení trvalé povahy.⁸⁶⁵ Mohlo se tak jednat např. o nájem, výpůjčku, právo na bydlení vyplývající z rodinných poměrů,⁸⁶⁶ věcné břemeno, nebo vlastnické, či spoluvlastnické právo atp.

Vedle výše uvedeného bylo potřeba vždy též posoudit, zda zde existuje spravedlivý důvod pro to, aby nájemce více bytů užíval. O takovýto důvod se mohlo jednat např., pokud ani jeden z užívaných bytů nevyhovoval svou velikostí nebo kvalitou bytovým potřebám nájemce a členů jeho rodiny, nebo pokud nájemce užíval druhý byt v místě výkonu svého povolání, pokud nemohl denně dojíždět do svého bydliště, apod.⁸⁶⁷ Obdobně tomu bylo i v případě, kdy jeden byt byl ve společném nájmu manželů a k druhému bytu⁸⁶⁸ svědčilo právo nájmu pouze jednomu z manželů.⁸⁶⁹

Případné důkazní břemeno k prokázání užívání dvou bytů nájemce vázlo na pronajímateli, kdežto na nájemci bylo, aby případně prokázal existenci spravedlivého důvodu pro užívání více než jednoho bytu.

9.8.4 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) OZ 1964

Dalším případem, kdy mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, byly situace, kdy nájemce bez vážného důvodu neužíval byt k bydlení vůbec, nebo jej užíval, ale jen přechodně (občas). K povaze tohoto výpovědního důvodu uvedl Nejvyšší soud toto: „*Se zřetelem k sankční povaze výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. [§ 711 odst. 2 písm. c) OZ 1964] nelze jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi; rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě*

⁸⁶⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004.

⁸⁶⁵ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2777/2007. K tomuto srov. též výklad pojmu „mít vlastní byt“ v rámci přechodu nájmu bytu obsaženém v oddíle 8.1 této kapitoly.

⁸⁶⁶ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 241/2007.

⁸⁶⁷ Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99, a ze dne 21. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 149/2016.

⁸⁶⁸ K služebnímu bytu ve výlučném nájmu jednoho manžela nevzniklo druhému manželovi právo společného nájmu. K tomuto srov. § 709 OZ 1964 ve znění účinném do 31. 10. 2011.

⁸⁶⁹ Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 2 Cdo 80/93.

*porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Totéž platí i pro výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. [§ 711 odst. 2 písm. d) OZ 1964], který je taktéž sankční povahy.*⁸⁷⁰

Dle ustanovení § 688 odst. 2 OZ 1964 byl nájemce oprávněn a zároveň povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a též řádně požívat plnění, jejichž poskytování bylo s užíváním bytu spojeno.⁸⁷¹

Za vážné důvody, pro které nájemce byt neužíval, resp. užíval přechodně (občas), byly považovány takové okolnosti, které nájemci dočasně⁸⁷² bránily v tom, aby mohl byt soustavně užívat. Jako příklad lze uvést ústavní léčení nájemce, nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu nebo členů jeho domácnosti, případně výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nacházel,⁸⁷³ nebo dočasné umístění v domově důchodců.⁸⁷⁴ O vážný důvod neužívání bytu nájemcem se jednalo i v případě, pokud pronajímatel nebyl schopen zajistit nepřetržitou dodávku pitné vody do bytu.⁸⁷⁵ Na druhou stranu za vážný důvod nebylo považováno, pokud byt užívali pouze členové nájemcovi rodiny, aniž by s nimi společně byt užíval i nájemce.⁸⁷⁶

Vážnost důvodů byla posuzována zejména z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, přičemž bylo nutné zohlednit vedle zájmu nájemce též zájem pronajímatele, coby vlastníka, bytu na jeho řádném využití.⁸⁷⁷

Případné důkazní břemeno k prokázání tvrzení neužívání, resp. občasného užívání bytu nesl pronajímatel. Případnou existenci vážného důvodu, pro který byt neužívá, prokazoval nájemce.

9.8.5 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) OZ 1964

Pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu i v případě, kdy nájemcem bytu zvláštního určení⁸⁷⁸ nebyla osoba zdravotně postižená, a byla-li tato skutečnost předpokladem uzavření nájemní smlouvy. Tento výpovědní důvod však nebyl aplikovatelný v případě, kdy nájemce dovršil 70 let věku.

⁸⁷⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 722/2011. K tomuto též viz starší rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1030/2009, ve kterém Nejvyšší soud dospěl k odlišnému závěru: „Existenci výpovědního důvodu (naplnění jeho zákonných předpokladů) podle § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. posuzuje soud vždy k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu.“

⁸⁷¹ K tomuto srov. oddíl 3.4 této kapitoly.

⁸⁷² Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1733/2002.

⁸⁷³ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1721/2001.

⁸⁷⁴ Srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 2004, sp. zn. 36 Co 19/2004.

⁸⁷⁵ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3408/2007, a ze dne 13. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1733/2002.

⁸⁷⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3488/2007.

⁸⁷⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1480/2004.

⁸⁷⁸ Srov. oddíl 10.1 této kapitoly.

9.9 Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele s přivolením soudu

Druhou skupinu tvořily výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 711a odst. 1 OZ 1964 a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Od předešlé skupiny výpovědních důvodů popsaných v předcházejícím oddíle se tyto důvody vyznačovaly tím, že k výpovědi, kterou podal pronajímatel na základě některého z nich, musel přivolit soud.

Pro úplnost k tomuto dodejme, že toto rozdělení se dostalo do občanského zákoníku 1964 až novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., která nabyla účinnosti dne 31. 3. 2006. Do té doby bylo vyžadováno přivolení soudu ke každé výpovědi z nájmu bytu podané pronajímatelem.

Výpověď musela být písemná a obsahovat obecné náležitosti právního úkonu,⁸⁷⁹ důvod výpovědi a výpovědní lhůtu.⁸⁸⁰ Výpovědní lhůta však v tomto případě počala běžet až od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí, kterým soud k výpovědi přivolit.⁸⁸¹

Výpověď musela být nájemci doručena.⁸⁸² Nevyšší soud však v této souvislosti dovodil, že tato podmínka byla splněna i tehdy, pokud byla výpověď, coby hmotněprávní úkon, pojata do návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi nájmu bytu, coby procesního úkonu, a tato byla doručena nájemci.⁸⁸³ Účinky výpovědi v takovémto případě nastaly doručením návrhu nájemci.⁸⁸⁴

Jelikož pro soud byl rozhodující stav v době vydání rozhodnutí,⁸⁸⁵ bylo možné, aby pronajímatel v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (vyjma řízení odvolacího) dal nájemci další výpověď a se souhlasem soudu změnil svůj původní návrh.⁸⁸⁶ Případně pronajímatel mohl podat další návrh na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu na základě nových skutečností a navrhnout spojení těchto věcí do společného řízení.⁸⁸⁷

⁸⁷⁹ Srov. ustanovení § 34 a násl. OZ 1964. K tomuto dále srov. oddíl 9.6 této kapitoly

⁸⁸⁰ Srov. ustanovení § 711a odst. 3 OZ 1964. K odůvodnění výpovědi srov. oddíl 9.7 této kapitoly. K výpovědní lhůtě srov. oddíl 9.6 této kapitoly.

⁸⁸¹ Srov. ustanovení § 711a odst. 2 OZ 1964.

⁸⁸² K doručení výpovědi srov. oddíl 9.6 této kapitoly.

⁸⁸³ Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94. Dále k tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2032/2004.

⁸⁸⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu v Praze ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99.

⁸⁸⁵ Srov. ustanovení § 154 odst. 1 o.s.ř. Dále srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

⁸⁸⁶ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3327/2006.

⁸⁸⁷ K tomuto srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2927/2007.

Soud v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytů zkoumal platnost výpovědi včetně naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. Dle ustanovení § 120 odst. 2 o.s.ř. ve znění účinném do 31. 12. 2013 dopadala jak na řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, tak i na řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu,⁸⁸⁸ pravidla nesporného řízení, tj. soud byl zejména za účelem zjištění skutkového stavu oprávněn a zároveň povinen provést i jiné, než účastníky navrhované, důkazy.

I v tomto případě platil obecný korektiv ve formě dobrých mravů, tj. i v případech, kdy by soud došel k závěru, že byly naplněny všechny formální požadavky pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nebyl povinen v případech, kdy se jednalo ze strany pronajímatele o výkon práva v rozporu s dobrými mravy, jeho návrhu vyhovět.

Přivolil-li soud k výpovědi, současně určil i délku výpovědní lhůty⁸⁸⁹ a rozhodl o povinnosti nájemce vyklidit byt,⁸⁹⁰ a to do 15 dnů od uplynutí výpovědní lhůty, resp. do 15 dnů od zajištění bytové náhrady, měl-li na její zajištění nájemce právo.⁸⁹¹

Pokud pronajímatel dal nájemci výpověď dle některého z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 OZ 1964, byl povinen nájemci uhradit nezbytné náklady na stěhování, nedohodl-li se s nájemcem jinak.⁸⁹²

V ustanovení § 711a odst. 4 OZ 1964 byla obsažena právní úprava, jež měla za cíl chránit vypovězeného nájemce v případech, kdy pronajímatel nakonec bez vážného důvodu nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který nájem bytu vypovídal, tj. nevyužil jej vůbec nebo k účelu odlišnému.⁸⁹³

V takovýchto situacích mohl nájemce navrhnout, aby soud stanovil pronajímateli povinnost uhradit v plné výši veškeré nájemcem vynaložené stěhovací náklady, případně rozdíl mezi dříve uhrazenými nezbytnými stěhovacími náklady dle ustanovení § 711a odst. 3 OZ 1964 a veškerými nájemcem vynaloženými stěhovacími náklady. Pronajímateli mohlo být též uloženo, aby uhradil nájemci i případné náklady vynaložené nájemcem na provedení potřebných úprav náhradního bytu, čímž byly rozuměny účelně vynaložené náklady na realizaci úprav náhradního bytu vynucené nastěhováním nájemce, případně s ním

⁸⁸⁸ Řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bylo do ustanovení § 120 odst. 2 o.s.ř. vloženo s účinností od 1. 1. 2013 zákonem č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

⁸⁸⁹ Srov. ustanovení § 710 odst. 2 OZ 1964.

⁸⁹⁰ Srov. ustanovení § 711a odst. 3 OZ 1964.

⁸⁹¹ Srov. ustanovení § 711a odst. 5 OZ 1964 ve spojení s ustanovením § 712a OZ 1964.

⁸⁹² Srov. ustanovení § 711a odst. 3 OZ 1964.

⁸⁹³ Toto ustanovení mělo dopad jen na výpovědní důvody, které obsahovaly účel, pro který byl nájem bytu vypovídan. Jednalo se tak o výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 711a odst. 1 a § 711 odst. 2 písm. e) OZ 1964.

spolužijících osob.⁸⁹⁴ Nejednalo se však o náklady na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání.⁸⁹⁵

Dále mohlo být pronajímateli uloženo uhradit nájemci rozdíl mezi výší nájemného z vypovězeného bytu a náhradního bytu, a to zpětně až za dobu 5 let, počínaje měsícem, v němž došlo k přestěhování nájemce do náhradního bytu. V tomto ohledu bylo výslovně stanoveno, že se toto právo nájemce v období 5 let nepromlčí. Lze se domnívat, že takto prodloužená promlčecí lhůta, resp. „promlčecí doba“,⁸⁹⁶ měla počít plynout v souladu s ustanovení § 101 OZ 1964 až od okamžiku vzniku nájemcova práva požadovat po pronajímateli zde uváděná plnění. Jiné nároky nájemce, zejména na náhradu případně vzniklé škody, výše uvedeným nebyly dotčeny.

Osoba, která poskytla vypovězenému nájemci bytovou náhradu, se v uvedeném případě mohla domáhat toho, aby jí pronajímatel uhradil přiměřenou náhradu. Typicky šlo o rozdíl ve výši tržního nájemného a nájemného, jenž vypovězený nájemce byl povinen této osobě platit.

V obou případech se jednalo o návrhové soudní řízení. To znamenalo, že jak vypovězený nájemce, tak i osoba, jež mu poskytla náhradní byt, se nejdříve museli dovědět o tom, že pronajímatel vypovězený byt neužívá, resp. užívá k jinému účelu, než pro který nájem bytu vypověděl. Což nebylo vždy snadné. Nemluvě o tom, že nebylo nikde stanoveno, po jakou dobu má pronajímatel k účelu, pro který nájem bytu vypověděl, užívat.

Navíc, pokud jim pronajímatel sám nesdělil, jaké má důvody pro toto své jednání, jen stěží je mohli sami zjistit a bylo pro ně obtížné posoudit své procesní šance v případném soudním řízení. Nicméně lze na tomto místě doplnit, že pokud pronajímatel měl možnost jim tyto své důvody sdělit před zahájením soudního řízení a bez ospravedlnitelného důvodu tak neučinil, přičemž tyto důvody uvedl až v rámci soudního řízení, bylo by možné takovéto jednání pronajímatele chápat jako nepoctivé, resp. se domnívat, že by zde byl prostor pro to, aby soud pronajímateli nepřiznal případnou náhradu nákladů řízení.⁸⁹⁷

Vážnost důvodů, proč pronajímatel nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který nájem bytu vypovídal, vzhledem k absenci jejich bližšího vymezení posuzoval soud v řízení o

⁸⁹⁴ Např. nezbytné úpravy pro napojení pračky, myčky, plynového sporáku nájemce atp.

⁸⁹⁵ S výjimkou případů uvedených v ustanovení § 687 odst. 2 OZ 1964. K tomuto dále srov. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2135. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁸⁹⁶ Viz ustanovení § 101 OZ 1964: „Pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.“

⁸⁹⁷ Srov. ustanovení § 150 o.s.ř.

uložení povinnosti dle ustanovení § 711a odst. 4 OZ 1964 dle konkrétních okolností daného případu.

9.9.1 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964*

Pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu s přivolením soudu v případě, kdy potřeboval byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Uvedený výčet osob byl taxativní.

Bytová potřeba u jednotlivých uvedených osob byla dána bez dalšího, pokud neměli vlastní byt.⁸⁹⁸ Nicméně bytovou potřebu měl pronajímatel např. i tehdy, kdy sice měl vlastní byt, avšak chtěl užívat pronajatý byt z titulu svého vlastnického práva, protože chtěl o dům, jehož byl vlastníkem, a v němž se předmětný byt nacházel, pečovat.⁸⁹⁹ V této souvislosti nebylo rozhodné, zda byl pronajímatel současně nájemcem jiného, většího a lépe vybaveného bytu,⁹⁰⁰ nebo zda měl v domě jiný volný byt. K tomuto Nejvyšší soud výslovně uvedl, že pronajímatel „jako spoluvlastník předmětného domu má právo zvolit si ve svém domě k vlastnímu bydlení byt, který mu vyhovuje, a nelze mu vnucovat jiné způsoby řešení jeho bytové situace.“⁹⁰¹

Obecným korektivem výše nastíněného volnějšího přístupu při aplikaci uvedeného výpovědního důvodu byly dobré mravy. K tomu lze poukázat na závěr Vrchního soudu v Praze, který uvedl, že „[...] ani v případě, že výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) bude dán, nemusí soud návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ [...] Úvaha soudu však musí být podložena konkrétními zjištěními, jež dovolují závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci je v rozporu s dobrými mravy, a to i s přihlédnutím k okolnostem na straně pronajímatele. Při posouzení věci z tohoto hlediska může mít právní význam např. zjištěný věk, zdravotní stav, důsledky, které by mohla mít pro zdravotní stav nájemce (příslušníků jeho rodiny a domácnosti) změna prostředí, popřípadě i další okolnosti.“⁹⁰²

Nejvyšší soud k tomu dále doplnil, že „je tedy třeba brát v úvahu nejen důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení domáhá ten, který je z bytu vypovídán, ale i rozhodné

⁸⁹⁸ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99, ze dne 15. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008, nebo rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2223/2002, ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004.

⁸⁹⁹ Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1209/2002, nebo ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008.

⁹⁰⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002.

⁹⁰¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008.

⁹⁰² Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94.

okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi z nájmu bytu domáhá. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci - pronajímateli - spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena.“⁹⁰³

Pronajímatel byl povinen v žalobě na přivolení k výpovědi uvést konkrétní fyzickou osobu, pro kterou byt potřeboval.⁹⁰⁴ Zkoumání její bytové potřeby pak bylo předmětem soudního řízení. V průběhu soudního řízení na prvním stupni mohl pronajímatel tuto osobu změnit za podmínky, že za tímto účelem dal nájemci novou výpověď a zároveň soud připustil změnu podané žaloby.⁹⁰⁵

Závěrem dodejme, že tento výpovědní důvod se nevztahoval na pronajímatele bytu, který byl právnickou osobou.⁹⁰⁶

9.9.2 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964

Pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět s přivolením soudu i v následujících dvou případech, resp. ze dvou skutkových podstat.

U první z nich se jednalo o situaci, kdy bylo potřebné z důvodu veřejného zájmu, tj. např. pro zdravotní nevhodnost bytu, pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, nebo vyvlastnění, naložit s bytem, případně s domem, takovým způsobem, že nebylo nadále možné byt užívat.

Pronajímatel musel ve výpovědi uvést rozhodná tvrzení o nezbytnosti naložit s bytem tak, že jej nadále nebylo možné užívat, na základě veřejného zájmu, a zároveň toto doložit i správním aktem stavebního úřadu.⁹⁰⁷ Bylo vždy na soudu, aby posoudil konkrétní situaci, resp. aby vymezil relevantní okolnosti, v nichž spatřoval naplnění, resp. nenaplnění, podmínky existence veřejného zájmu.⁹⁰⁸

U druhé skutkové podstaty byla vyžadována taková oprava bytu, resp. domu, např. v důsledku havarijního stavu, či změny užívání stavby k jiným než bytovým účelům, pro jejíž

⁹⁰³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003. Dále k tomuto srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1679/99, ze dne 23. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003, ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004.

⁹⁰⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96.

⁹⁰⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

⁹⁰⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99.

⁹⁰⁷ Zejména rozhodnutí o nařízení nebo povolení odstranění stavby dle ustanovení § 128 a násl., § 135 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, či např. nařízení vyklizení stavby dle ustanovení § 140 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, apod. K tomuto dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96.

⁹⁰⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008.

realizaci nebylo možné byt, či dům, po delší dobu užívat. K tomuto Nejvyšší soudu dovedl, že „[t]uto podstatu lze vyložit pouze tak, že jde o nezbytné a zároveň závažné opravy, které dům nebo byt vyžadují a bez nichž by hrozila újma jak na právech vlastníka, tak také jiných osob (např. samotných nájemců bytů). Z hlediska druhé skutkové podstaty je proto rozhodující stav domu či bytu a potřeba jejich oprav při zachování stávajícího stavu. Druhá skutková podstata nebude naplněna v případě, kdy dům či byt opravy nevyžadují (a nepůjde tudíž o opravu stávajícího domu či bytu vyvolanou jejich stavem) a cílem zamýšlených stavebních úprav budou změny ve stávajícím uspořádání domu či bytu.“⁹⁰⁹

I v tomto případě byla pro přivolení soud k výpovědi nezbytná existence příslušného správního aktu stavebního úřadu ke dni podání výpovědi,⁹¹⁰ bylo-li jej pro realizaci oprav potřeba.

Posouzení dlouhodobosti vyloučení nájemce z užívání bytu soud zkoumal vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu, přičemž zpravidla vycházel z rozsahu plánovaných oprav domu či bytu, jež měly být provedeny.⁹¹¹ Za delší dobu nebyla např. považována doba 3 až 4 týdnů, potřebná pro výměnu vodovodního potrubí nebo odpadního potrubí a souvisejících instalací v panelovém domě.⁹¹²

9.9.3 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964

Nájem bytu bez přivolení soudu bylo možné ze strany pronajímatele vypovědět též v případě bytu, který stavebně-technicky souvisel s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, a vlastník, případně nájemce, takovýchto nebytových prostor měl ke dni podání výpovědi zájem tento byt za účelem bydlení užívat.⁹¹³

Nejvyšší soud k tomuto výpovědního důvodu uvedl, že jeho účelem „je umožnit vlastníku nemovitosti (pronajímateli) realizovat jeho záměr na vylepšení poměrů nájemce nebytového prostoru, anebo osoby, která se stala vlastníkem tohoto nebytového prostoru, a tím podpořit jeho podnikatelskou činnost.“⁹¹⁴

⁹⁰⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007.

⁹¹⁰ Zejména stavební povolení dle ustanovení § 103 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, nebo nařízení nezbytných úprav dle ustanovení § 137 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. K tomuto dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005.

⁹¹¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1165/2012.

⁹¹² Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2133. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹¹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2823/99.

⁹¹⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000.

Stavebně-technická souvislost byla dána tím, že byt a nebytový prostor spolu ke dni podání výpovědi tvořily funkční celek, tj. byly vzájemně propojeny a byly, resp. mohly být po drobných úpravách, současně užívány.⁹¹⁵

Vypovědět nájem mohl výlučně pronajímatel, nájemce nebytového prostoru, ani jeho vlastník, pokud byl odlišný od pronajímatele bytu, nebyl k vypovězení nájmu oprávněn.

9.10 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy obecně

Pronajímatel i nájemce mohli od nájemní smlouvy odstoupit, a to jak ze zákonných, tak i ze smluvených důvodů.

Zákonné důvody byly obsaženy jak v obecné úpravě právních úkonů v ustanovení § 49 OZ 1964, tak i v obecné úpravě nájmu v ustanoveních § 667 odst. 2, § 679 a § 684 OZ 1964.

Důvody, pro které bylo možné od nájemní smlouvy odstoupit, si smluvní strany mohly sjednat též v nájemní smlouvě.⁹¹⁶ Avšak vzhledem k „ochranářské“ povaze právní úpravy nájmu bytu,⁹¹⁷ kdy nebylo připuštěno, aby si smluvní strany vyloučily, omezily, popřípadě obcházely,⁹¹⁸ zákonná ustanovení chránící nájemce bytu, lze usuzovat, že nebylo možné, aby si smluvní strany sjednaly důvody odstoupení od nájemní smlouvy ve prospěch pronajímatele, které by byly nad rámec důvodů zákonných.

Takovéto omezení neplatilo pro důvody sjednané ve prospěch nájemce, kdy si smluvní strany tyto důvody mohly v rámci smluvní volnosti a při dodržení obecných požadavků na platnost právních úkonů,⁹¹⁹ sjednat dle svých potřeb.

Odstoupení od smlouvy, coby jednostranný právní úkon, muselo být v písemné formě⁹²⁰ a musela z něj zřejmě vyplývat vůle jedné ze stran nájemní vztah ukončit. Za účelem určitosti a přezkoumatelnosti odstoupení v něm musel být dostatečně skutkově vymezený důvod.⁹²¹

Účinky odstoupení nastávaly okamžikem doručení druhé smluvní straně, pokud nebyla v odstoupení uvedena pozdější doba.

Obecně v případě odstoupení od smlouvy docházelo k zániku smlouvy od jejího počátku, tj. *ex tunc*.⁹²² Nicméně i s ohledem na současnou právní úpravu obsaženou

⁹¹⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000.

⁹¹⁶ Srov. ustanovení § 48 odst. 1 OZ 1964.

⁹¹⁷ K tomuto blíže viz oddíl 2.3 této kapitoly.

⁹¹⁸ Srov. ustanovení § 39 OZ 1964.

⁹¹⁹ Srov. ustanovení § 37 a násl. OZ 1964.

⁹²⁰ Srov. ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964 ve spojení s ustanovením § 40 odst. 2 OZ 1964.

⁹²¹ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1934. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹²² Srov. ustanovení § 48 odst. 2 OZ 1964.

v ustanovení § 2004 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,⁹²³ lze v tomto přisvědčit závěru, že v oblasti nájmu, resp. nájmu bytu, bylo možné odstoupit od nájemní smlouvy jen s účinky do budoucna, tj. *ex nunc*.⁹²⁴

9.11 Zákonné důvody odstoupení od nájemní smlouvy nájemcem

Dle ustanovení § 49 OZ 1964 mohl od smlouvy odstoupit ten její účastník, který ji uzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Obě podmínky musely být splněny kumulativně.⁹²⁵

Pro oblast nájmu bytu byla tato úprava použitelná zejména pro účely odstoupení od nájemní smlouvy ze strany nájemce coby slabší smluvní strany. Typicky se mohlo jednat o případy, kdy byl nájemce v tíživé situaci vzniklé v důsledku nečekané ztráty bydlení vyžadující rychlé řešení např. ve formě uzavření nájemní smlouvy k bytu s neúměrně vysokým nájemným.

Dle Nejvyššího soudu byl tísní rozuměn „[o]bjektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (například rozrušení, obavy o blízkou osobu apod., nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska § 37 odst. 1 obč. zák.), který takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Tíseň musí mít základ v objektivně existujícím a působícím stavu - musí tedy pro ni být objektivní důvod a současně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednající dotčené osoby tak, že jedná ke svému neprospěchu.“⁹²⁶

V rozhodnutí týkajícím se pronájmu domu Nejvyšší soud uvedl, že „[p]ři posuzování, zda smlouva o nájmu nemovitosti byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek (§ 49 ObčZ), je třeba vycházet ze srovnání těchto podmínek s obvyklými podmínkami, za kterých se v době uzavření smlouvy a v místě, ve kterém se pronajatá nemovitost nachází, podobné nemovitosti pronajímaly.“⁹²⁷

Další zákonné důvody, pro které mohl nájemce od nájemní smlouvy k bytu odstoupit, byly uvedeny v ustanoveních § 679 odst. 1 a 2 OZ 1964. Dle odst. 1 uvedeného ustanovení

⁹²³ „Zavazuje-li smlouva dlužníka k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může věřitel od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. To neplatí, nemají-li již přijatá dílčí plnění sama o sobě pro věřitele význam.“ viz ustanovení § 2004 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹²⁴ Srov. DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 73. ISBN 80-7179-390-6.

⁹²⁵ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 431. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹²⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 350/2000.

⁹²⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 1998, sp. zn. 3 Cdon 41/96.

byl nájemce oprávněn od nájemní smlouvy k bytu odstoupit, pokud mu byl byt předán, popřípadě se později byt ocitl, ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému, resp. obvyklému, užívání. Dle uvedeného ustanovení nájemci též svědčilo právo odstoupit od smlouvy, i pokud se stala neupotřebitelnou taková část bytu, bez níž nebylo možné, aby v bytě nájemce nadále uspokojoval svou potřebu bydlení. Pokud se však byt nebo jeho část dostala do stavu nezpůsobilosti v důsledku porušení povinnosti ze strany nájemce, právo k odstoupení od nájemní smlouvy dle uvedeného ustanovení nájemci nesvědčilo.

Dle ustanovení § 679 odst. 2 OZ 1964 mohl nájemce od nájemní smlouvy odstoupit též z důvodu zdravotní závadnosti pronajatých místností, jež byly určeny k obývání, resp. k bydlení, případně k tomu, aby v nich pobývali lidé. Právo na odstoupení svědčilo v tomto případě nájemci i tehdy, pokud o zdravotní závadnosti bytu věděl již při jeho převzetí, respektive při uzavření smlouvy.⁹²⁸ Tohoto práva se nájemce nemohl předem vzdát.⁹²⁹

Zákonným důvodem pro odstoupení nájemce od nájemní smlouvy k bytu byla též situace uvedená v ustanovení § 684 OZ 1964. Jednalo se o případy, kdy třetí osoba uplatňovala práva k bytu, jež byla neslučitelná s právy nájemce. V takovém případě byl pronajímatel povinen zasáhnout a učinit právní opatření za účelem ochrany výkonu práv nájemce. Pokud tak však v přiměřené lhůtě neučinil, případně pokud provedené opatření pronajímatele nebyla účinná, byl nájemce oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit.

9.12 Zákonné důvody odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem

Pronajímatel mohl odstoupit od nájemní smlouvy z následujících zákonných důvodů. Prvním z nich byl důvod uvedený v ustanovení § 679 odst. 3 OZ 1964, dle kterého měl pronajímatel právo odstoupit od nájemní smlouvy k bytu,⁹³⁰ pokud i přes písemnou výstrahu nájemce užíval nebo trpěl užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vznikala škoda nebo mu hrozila značná škoda.⁹³¹

⁹²⁸ K tomuto dále srov. ustanovení § 500 OZ 1964.

⁹²⁹ K tomuto dále srov. ustanovení § 574 odst. 2 OZ 1964.

⁹³⁰ Aplikace ustanovení § 679 odst. 3 OZ 1964 na nájem bytu vyplývala přímo z jeho znění, kde v jeho druhém souvětí byly v něm uvedené (další) důvody pro odstoupení výslovně vyloučeny z užití pro nájem bytu.

⁹³¹ „Co se rozumí značnou škodou, není v zákoně definováno. Nelze sice bez dalšího vycházet z výkladu pojmu značné škody podle trestního zákona, jde však o určité vodítko. Rozhodné by mělo být hledisko průměrného člověka a význam majetkové újmy, která mu hrozí, např. ve vazbě na průměrnou mzdu.“ viz ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1902. ISBN 978-80-7400-108-6.

Jednalo se o podobný důvod jako u výpovědních důvodů uvedených v ustanoveních § 711 odst. 2 písm. a) a b) OZ 1964,⁹³² nicméně v případě odstoupení byla vyžadována vyšší intenzita v podobě vzniku škody, resp. hrozby značné škody.

Písemná výstraha pronajímatele musela obsahovat vymezení závadného jednání nájemce nebo osob s ním žijících, případně dalších uživatelů bytu, např. podnájemce, dále též upozornění, že nebude-li od závadného jednání upuštěno, bude pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit. Výstraha musela být vždy adresována přímo nájemci.

Škoda nemusela nutně vznikat či hrozit na bytě, ale musela s bytem souviset. Proto byla za hrozbu značné škody považována nejen hrozba znehodnocení bytu, ale též například i hrozba ušlého zisku pronajímatele atp.⁹³³ Škodou však nebylo chápáno obvyklé opotřebení související s řádným užíváním bytu.⁹³⁴

Druhý zákonný důvod pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy k bytu byl upraven v ustanovení § 667 odst. 2 OZ 1964, dle kterého svědčilo pronajímateli právo na odstoupení v případě, pokud mu v důsledku nájemcem prováděných změn na bytě⁹³⁵ hrozila značná škoda. Hrozbu škody bylo stejně jako v předchozím případě nutno chápat obecně jako škodu pronajímatele, nikoliv jen jako škodu na bytě. Na rozdíl od předchozího případu zde nebyla nutná předchozí písemná výstraha adresovaná nájemci.⁹³⁶

9.13 Zánik nájmu bytu smrtí pronajímatele

Byl-li pronajímatel zároveň i vlastníkem pronajímaného bytu, jeho smrtí docházelo v důsledku dědění, tj. přechodu vlastnického práva, ke změně vlastníka předmětu nájmu a s tím spojené změně pronajímatele dle ustanovení § 680 odst. 2 OZ 1964.⁹³⁷ Nájem bytu tedy nezanikl a dále pokračoval.

Vedle toho však mohly existovat též situace, kdy pronajímatel bytu nebyl současně jeho vlastníkem,⁹³⁸ nicméně byl k jeho pronajímání oprávněn na základě nějakého jiného právního titulu, např. na základě osobního věcného břemene, pachtu (nájmu) činžovního domu za účelem dalšího pronajímání jednotlivých bytů, výpůjčky atp.

⁹³² K těmto výpovědním důvodům na straně pronajímatele blíže srov. pododdíly 9.8.1 a 9.8.2 této kapitoly.

⁹³³ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 1936. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹³⁴ Srov. ustanovení § 683 odst. 1 OZ 1964.

⁹³⁵ K tomuto blíže srov. pododdíl 6.2.4 této kapitoly.

⁹³⁶ Tato úprava byla použitelná i na nájem bytu, neb související zvláštní úprava obsažená v ustanovení § 694 OZ 1964 takovouto aplikaci nevylučovala a sama odstoupení od nájemní smlouvy k bytu neupravovala.

⁹³⁷ Srov. ustanovení § 680 odst. 2 OZ 1964. K tomu blíže viz oddíl 8.3 této kapitoly.

⁹³⁸ Srov. oddíl 4.1 této kapitoly.

Pokud v případech, kdy bylo dispoziční oprávnění vázáno přímo na osobu pronajímatele, došlo k jeho smrti, lze dovodit, že dle ustanovení § 579 OZ 1964 zaniklo jak jeho oprávnění k pronájmu bytu,⁹³⁹ tak i od něj odvozený nájemní vztah. Nicméně pokud by vůbec k takovýmto případům docházelo, tak jen ojediněle a jednalo by se o výjimku ze zásady vyplývající z výše uvedeného ustanovení § 680 odst. 2 OZ 1964, tj. že změna v osobě pronajímatele zpravidla nemá na trvání právního vztahu nájmu vliv.

9.14 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce

Nájem bytu smrtí nájemce zanikl, nedošlo-li k jeho přechodu za podmínek stanovených zákonem.⁹⁴⁰

9.15 Bytové náhrady

Dle ustanovení § 712 odst. 1 OZ 1964 byly bytovými náhradami rozuměny náhradní byt a náhradní ubytování. Za zvláštní druh bytové náhrady bylo považováno též přístřeší.⁹⁴¹

9.15.1 Náhradní byt

Dle ustanovení § 712 odst. 2 OZ 1964 byl náhradní byt vymezen jako byt,⁹⁴² který dle své velikosti a vybavení zajišťoval lidsky důstojné ubytování nájemci a členům jeho domácnosti. Vedle tohoto obecného vymezení byly v uvedeném ustanovení rozlišeny i další dvě kategorie náhradního bytu, a to přiměřený náhradní byt a náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.⁹⁴³

Přiměřeným náhradním bytem byl tedy takový náhradní byt, který byl dle místních podmínek co do rozlohy, kvality i vybavenosti v zásadě rovnocenný vyklizovanému bytu.⁹⁴⁴ Dle Ústavního soudu „[p]ojmy >>zásadní rovnocennost<< a >>místní podmínky<< nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně

⁹³⁹ Např. k zániku osobního věcného břemene smrtí oprávněné osoby srov. ustanovení § 151p odst. 4 OZ 1964. K zániku užívání bytu smrtí vypůjčitele srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 18/2011.

⁹⁴⁰ K přechodu nájmu blíže srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

⁹⁴¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdo 568/97.

⁹⁴² K pojmu byt srov. pododdíl 3.2.1 této kapitoly.

⁹⁴³ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2008, sp. zn. 20 Cdo 5466/2007.

⁹⁴⁴ Srov. ustanovení § 712 odst. 2 OZ 1964.

vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíc blíží vyklizovanému bytu.“⁹⁴⁵

Za přiměřený náhradní byt tak byl považován i takový byt, který nedosahoval,⁹⁴⁶ nebo přesahoval,⁹⁴⁷ svou rozlohou, počtem místností, kvalitou, či vybaveností⁹⁴⁸ požadavky uvedené v ustanovení § 712 odst. 2 OZ 1964 v případě, kdy pronajímatel neměl objektivně možnost zajistit ve stejné obci⁹⁴⁹ náhradní byt, jenž by takovýmto požadavkům odpovídal.⁹⁵⁰

Při posuzování, zda byl zajištěný byt dle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu, bylo potřebné přihlídnout též k výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,⁹⁵¹ jakož i k dopravní a jiné obslužnosti, či např. vhodnosti bytu z hlediska zdravotního stavu vyklizované osoby.⁹⁵²

Náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt mohl být oproti vyklizovanému bytu menší rozlohy, nižší kvality, i méně vybavený. Na zajištění tohoto typu náhradního bytu měl nájemce právo ve všech ostatních případech, kdy mu nesvědčilo právo na zajištění přiměřeného náhradního bytu.⁹⁵³

Pro splnění povinnosti zajistit náhradní byt nepostačovalo zajistit vyklizované osobě, resp. osobám, pouhý podnájem.⁹⁵⁴

Obecně k tomuto je potřeba dodat, že vzhledem k omezenému počtu bytů na trhu bylo zajištění náhradního bytu, zvláště přiměřeného náhradního bytu, v praxi přinejmenším zdoluhavým, ne-li občas až nemožným úkolem.

⁹⁴⁵ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/94.

⁹⁴⁶ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 1998 sp. zn. 20 Cdo 129/98.

⁹⁴⁷ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 20 Cdo 2961/2008.

⁹⁴⁸ „Podstatné je, zda zařízení (vybavení) bytu je (přesto, že míra opotřebení je vyšší) způsobilé plně sloužit svému účelu (že je plně funkční) a že při porovnání obou bytů jako celku kvalita vybavení (zařízení) bytu i se zřetelem k jeho stáří podstatnou měrou nesnižuje jeho funkčnost.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1946/99.

⁹⁴⁹ „Umístění bytu v téže části obce, v níž se nachází byt vyklizovaný, případně v jeho blízkosti, nelze – samo o sobě – považovat za rozhodné hledisko pro posouzení přiměřenosti náhradního bytu; podstatným je, aby přiměřený náhradní byt byl situován v téže obci.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2003, sp. zn. 20 Cdo 196/2002. „Zajištění náhradního bytu mimo obec, než je byt vyklizovaný, přichází v úvahu jen za předpokladu, že tak soud ve vykonávaném rozhodnutí výslovně stanovil.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 605/2001.

⁹⁵⁰ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2007, sp. zn. 20 Cdo 660/2006, a ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 20 Cdo 5319/2007.

⁹⁵¹ „Za situace, kdy není objektivně možné zajistit pro povinného takový byt, který by zcela odpovídal vyklizovanému bytu, je třeba za přiměřený náhradní byt považovat takový byt, který se parametřům vyklizovaného bytu blíží co nejvíce a který současně odpovídá – z pohledu výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu – majetkovým poměrům povinného.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2005, sp. zn. 21 Cdo 1835/2004.

⁹⁵² „Poloha bytu, věcné a sociální prostředí, jeho dopravní dostupnost, infrastruktura a okolnosti, jež mohou mít vliv na životní styl uživatelů bytu, jsou znaky, které soud rovněž zvažuje; jejich význam je však závislý na konkrétních okolnostech.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2003, sp. zn. 20 Cdo 196/2002.

⁹⁵³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2896/99.

⁹⁵⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2010, sp. zn. 20 Cdo 1115/2008.

9.15.2 Náhradní ubytování

Dle ustanovení § 712 odst. 4 OZ 1964 byl náhradním ubytováním chápán byt⁹⁵⁵ o jedné místnosti,⁹⁵⁶ případně pokoj ve svobodárně⁹⁵⁷ nebo podnájem v zařízené či nezařízené části bytu jiného nájemce.⁹⁵⁸

Náhradní ubytování muselo být vždy trvalého charakteru,⁹⁵⁹ tím se rozuměla nejen doba, po kterou mělo být náhradní ubytování zajištěno, tj. na dobu neurčitou,⁹⁶⁰ ale též i kvalita prostor.⁹⁶¹

Trvalý charakter náhradního ubytování proto nebyl založen ani tehdy, pokud bylo náhradní ubytování zajištěno na dobu určitou s možností prodloužení doby užívání.⁹⁶² Na druhou stranu nebylo vyloučeno, aby náhradním ubytováním bylo ubytování v ubytovně, která umožňovala trvalé bydlení ve smyslu ustanovení § 717 OZ 1964.⁹⁶³

Uvedený závěr týkající se časové trvalosti náhradního ubytování se neuplatnil v případech, kdy zanikl nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím ujednané doby nájmu.⁹⁶⁴ V takovém případě měl totiž nájemce právo na bytovou náhradu jen po dobu původně sjednaného nájmu.⁹⁶⁵

Náhradní ubytování muselo být zásadně zajištěno ve stejné obci, v níž se nacházel vyklizovaný byt.⁹⁶⁶

⁹⁵⁵ K pojmu byt srov. pododdíl 3.2.1 této kapitoly.

⁹⁵⁶ „Náhradní ubytování jako bytovou náhradu je možné zajistit i ve formě bytu o více místnostech než jedné, pokud není takový byt v nepoměru k vyklizovanému bytu.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 48/2014.

⁹⁵⁷ „Pod pojem >>svobodárna<< je nutno zahrnout místnost v zařízení určeném k trvalému bydlení podle § 717 ObčZ. Náhradním ubytováním tedy nelze rozumět ubytování v takové ubytovně, která neslouží k trvalému bydlení.“ viz rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 1. 1995, sp. zn. 5 Co 58/95.

⁹⁵⁸ Srov. ustanovení § 719 OZ 1964.

⁹⁵⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2681/2000.

⁹⁶⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1401/97.

⁹⁶¹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 20 Cdo 856/2003.

⁹⁶² Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2083/2006.

⁹⁶³ Srov. usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 1. 1995, sp. zn. 5 Co 58/95.

⁹⁶⁴ Srov. ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.

⁹⁶⁵ Srov. ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. K tomuto dále srov. např. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009, s. 2145. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁹⁶⁶ Srov. např. usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 2007, sp. zn. 24 Co 2376/2007.

9.15.3 Přístřeší

Dle ustanovení § 712 odst. 5 OZ 1964 bylo přístřeším rozuměno provizorium, tj. dočasné řešení⁹⁶⁷ po dobu maximálně 6 měsíců, než si nájemce opatřil na své náklady řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Přístřeším se zpravidla rozuměl pokoj v hotelu nebo v noclehárně, ubytovně či v jiném obdobném zařízení.⁹⁶⁸

S ohledem na takto vymezený účel nebyly na kvalitu přístřeší vznášeny stejné požadavky jako v případech náhradního bytu, či náhradního bydlení.⁹⁶⁹ Nicméně i tak přístřeší muselo být zdravotně nezávadné a dosahovat alespoň takové standardní kvality, aby umožňovalo lidsky důstojné bydlení. Z hlediska stavebně technického uspořádání muselo být uzpůsobeno k celoročnímu bydlení s přímým osvětlením, s možností větrání, vytápění, a přístupem k sociálnímu zařízení, byť společnému více uživatelům.⁹⁷⁰

Přístřeší se nemuselo nutně nacházet ve stejné obci, v níž byl vyklizovaný byt, nicméně při výběru místa poskytovaného přístřeší bylo potřeba zohlednit osobní, rodinné nebo pracovní vazby vyklizované osoby, účel, kterému mělo přístřeší sloužit, a též reálnou možnost zajištění v obci, kde se nacházel vyklizovaný byt.⁹⁷¹

Co se týkalo výše úhrady za přístřeší, nesměla být nepřiměřená místním poměrům. Nicméně se předpokládalo typicky v případě úhrady za přístřeší ve formě ubytování v hotelovém pokoji, že tato bude často vyšší než obvyklé nájemné.⁹⁷²

9.15.4 Právo na bytovou náhradu

Nájemci bytu mohlo právo na bytovou náhradu vzniknout jak na základě dohody s pronajímatelem, tak i, a to byl častější případ, na základě zákona. Konkrétně se jednalo o

⁹⁶⁷ K dočasnosti přístřeší srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 20 Cdo 255/2005.

⁹⁶⁸ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 20 Cdo 2922/2007.

⁹⁶⁹ „Zdravotní stav povinného resp. osob, jež s ním žijí ve společné domácnosti, nezvyšuje jeho nároky na kvalitu zajištěného přístřeší. Zajištěné přístřeší je vždy pouhým provizoriem do doby, než si povinný sám opatří řádné bydlení, které již kritérium vhodnosti z hlediska jeho zdravotního postižení či případného nepříznivého zdravotního stavu splňovat bude.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4628/2007.

⁹⁷⁰ Srov. např. usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/97, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 20 Cdo 2408/2008, či ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 20 Cdo 554/2009.

⁹⁷¹ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 20 Cdo 1554/2002.

⁹⁷² Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1314/2004.

případy zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele,⁹⁷³ zániku společného nájmu bytu manžely,⁹⁷⁴ zániku nájmu bytu zvláštního určení a nájmu bytu⁹⁷⁵ na dobu výkonu určité práce,⁹⁷⁶ a zániku nájmu družstevního bytu.⁹⁷⁷

Nejvyšší soud za použití analogie⁹⁷⁸ dále dovodil, že vedle výše uvedených případů, svědčilo právo na bytovou náhradu též osobě, která pozbyla právo „užívat byt (obytné místnosti) v obytném domě z důvodu zániku vlastnického (spoluvlastnického) vztahu ohledně tohoto domu [...]“⁹⁷⁹ dále vyklizovanému společnému nájemci,⁹⁸⁰ nebo rozvedenému manželovi, který v rámci vypořádání společného jmění manželů⁹⁸¹ pozbyl vlastnické (spoluvlastnické) právo k předmětnému bytu, „přísluší v případě povinnosti vyklidit byt v domě, náležejícím druhému rozvedenému manželovi, právo na náhradní byt, který musí vyhovovat požadavkům stanoveným v § 712 odst. 3 věty druhé obč. zák. (nejde tedy o přiměřený náhradní byt ve smyslu § 712 odst. 2 věty druhé obč. zák.); jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.“⁹⁸²

Zanikl-li nájem bytu na dobu neurčitou a pronajímatel byl v takovém případě povinen zajistit nájemci bytovou náhradu, musel ji, vyjma případů přístřeší, zajistit na dobu neurčitou. Pokud zanikl nájem bytu, jenž byl sjednán na dobu určitou, výpovědí před uplynutím sjednané doby, měl nájemce právo na bytovou náhradu po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.⁹⁸³ Zanikl-li nájem bytu sjednaný na dobu delší než 10 let,⁹⁸⁴ svědčilo nájemci právo na bytovou náhradu v případě, že po uzavření nájemní smlouvy nastaly u něj natolik závažné okolnosti, že po něm nebylo možné spravedlivě požadovat vyklizení bytu, aniž by mu byla poskytnuta bytová náhrada.⁹⁸⁵

⁹⁷³ Srov. ustanovení § 711 a 711a OZ 1964.

⁹⁷⁴ Srov. ustanovení § 705 OZ 1964. K právu rozvedeného manžela na bytovou náhradu v případech uvedených v ustanoveních § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá OZ 1964 srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁹⁷⁵ K bytovým náhradám v případě zániku společného nájmu bytu manžely srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

⁹⁷⁶ Srov. ustanovení § 713 OZ 1964.

⁹⁷⁷ Srov. ustanovení § 714 OZ 1964. K tomuto blíže srov. pododdíl 10.2.4 této kapitoly.

⁹⁷⁸ Srov. ustanovení § 853 OZ 1964.

⁹⁷⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1992, sp. zn. 2 Cz 14/92. K tomuto dále srov. též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 374/97, ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1351/99, ze dne 15. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 151/2003, nebo ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5304/2007.

⁹⁸⁰ K tomuto srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

⁹⁸¹ Srov. ustanovení § 149 a násl. OZ 1964.

⁹⁸² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 121/2000. K tomuto srov. též např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 813/99, nebo ze dne 17. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 4738/2008.

⁹⁸³ Srov. ustanovení § 6 odst. 1 a 2 zákona č. 102/1992 Sb.

⁹⁸⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3593/2008, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 968/2009.

⁹⁸⁵ Srov. ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb.

V případě zániku nájmu bytu výpověď pronajímatele s přivolením soudu, měl nájemce právo na přiměřený náhradní byt. Byly-li zde důvody zvláštního zřetele hodné, mohl soud na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemci svědčí toliko právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Naopak u zániku nájmu bytu výpověď pronajímatele bez přivolení soudu postačovalo nájemci poskytnout při vyklizení pouze přístřeší.

O povinnosti pronajímatele zajistit bytovou náhradu nájemci rozhodoval soud v souvislosti s vyklizením bytu, a to až již ve věcech týkajících se přivolení k výpovědi pronajímatele, či zrušení společného nájmu bytu, popřípadě v dalších věcech, ve kterých přicházelo do úvahy uložení povinnosti vyklidit byt poté, co bude zajištěna příslušná bytová náhrada.⁹⁸⁶

Nicméně ne ve všech situacích, ve kterých měl nájemce dle ustanovení § 712 OZ 1964 právo na bytovou náhradu, byla nájemci bytová náhrada nakonec soudem přiznána. Soud byl povinen zkoumat, zda přiznání bytové náhrady bylo opodstatněné ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 OZ 1964., tj. zda by její přiznání nebylo v rozporu s dobrými mravy. Typickým příkladem, kdy byl dán důvod pro odepření práva na bytovou náhradu, byla situace, kdy bytová potřeba vyklizované osoby byla již uspokojena jiným způsobem, tj. kdy takovéto osobě svědčil jiný právní důvod bydlení, který byl objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu.⁹⁸⁷ K tomuto dodejme, že odepřít právo na bytovou náhradu pro rozpor s dobrými mravy mohl výhradně soud, nikoliv sám pronajímatel např. ve výpovědi z nájmu bytu.⁹⁸⁸

Došlo-li k takové změně poměrů, že další trvání na zajištění určené bytové náhrady coby podmínky vyklizení by již bylo v rozporu s dobrými mravy, mohl soud na návrh jedné ze stran určit,⁹⁸⁹ že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu přestala být podmíněna zajištěním bytové náhrady, případně mohl ponechat její vázanost na zajištění bytové náhrady, avšak v jiné, nižší,⁹⁹⁰ formě.⁹⁹¹ Za takovouto změnu poměrů bylo například považováno

⁹⁸⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99.

⁹⁸⁷ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2043/2007, nebo ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5214/2008, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 298/2002.

⁹⁸⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5187/2009.

⁹⁸⁹ Srov. ustanovení § 80 o.s.ř.

⁹⁹⁰ „Nastalá změna poměrů totiž může odůvodnit pouze odepření výkonu práva na zajištění bytové náhrady pro žalobce z důvodu rozporu s dobrými mravy, nikoli založení nového, dosud neexistujícího práva žalobce na bytovou náhradu a jemu odpovídající povinnosti žalovaného tuto náhradu zajistit.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1162/2007.

⁹⁹¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3359/2009.

kontinuální neplacení nájemného,⁹⁹² nebo situace, kdy se vyklizovaná osoba bez vážného důvodu vzdala možnosti realizovat bytovou potřebu v bytě, jehož se stala vlastníkem.⁹⁹³

Měla-li vyklizovaná osoba právo na náhradní ubytování, nebyla do jejího zajištění povinna se z vyklizovaného bytu vystěhovat. Po tuto dobu jí svědčilo právo bydlení.⁹⁹⁴ Pokud se však tato osoba z bytu před zajištěním bytové náhrady odstěhovala, zaniklo jí právo bydlení, jakož i právo na zajištění bytové náhrady.⁹⁹⁵

Obecně byl bytovou náhradu povinen zajistit pronajímatel. V případech zániku společného nájmu bytu a společného nájmu bytu manžely měl tuto povinnost nájemce, resp. společní nájemci.⁹⁹⁶

Bytovou náhradu bylo možné zajistit např. uzavřením nájemní smlouvy k bytu ve prospěch vyklizované osoby.⁹⁹⁷ Pokud pronajímatel, jenž vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo osoba, v jejíž prospěch soud stanovil jiným osobám povinnost byt vyklidit, nemohl zajistit bytovou náhradu, mohl se obrátit na příslušnou obec, tj. obec, na jejímž území se nacházel vyklizovaný byt, s žádostí o zajištění bytové náhrady.⁹⁹⁸ Obec pro vyklizovanou osobu zpravidla zajistila bytovou náhradu tak, že jí navrhla uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místnosti v domě, který vlastnila, případně sama uzavřela nájemní smlouvu k bytu s třetí osobou ve prospěch vyklizované osoby.⁹⁹⁹

Pokud po zajištění bytové náhrady vyklizovaná osoba byt nevyklidila, mohl pronajímatel, resp. osoba, které svědčilo právo na vyklizení, podat návrh na exekuci, resp. výkon rozhodnutí. Soud v takovémto řízení především zkoumal, zda byla vyklizované osobě skutečně zajištěna správná bytová náhrada,¹⁰⁰⁰ tj. v souladu s vykonávaným rozhodnutím. Prokázání zajištění bytové náhrady bylo povinností navrhovatele.¹⁰⁰¹

Po vydání rozhodnutí o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. exekuce, byly věci vyklizované osoby přestěhovány do bytové náhrady a vyklizované osobě předána bytová náhrada. Pokud vyklizovaná osoba odmítla převzít bytovou náhradu, byly klíče k ní uloženy u příslušného soudu nebo orgánu obce, přičemž o tomto byla vyrozuměna. Nezačala-li

⁹⁹² Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 997/2001, nebo ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3876/2011.

⁹⁹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2728/2004.

⁹⁹⁴ Srov. ustanovení § 712a OZ 1964. Blíže k právu bydlení srov. oddíl 3.2 této kapitoly.

⁹⁹⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1397/2005.

⁹⁹⁶ K tomuto srov. pododdíly 4.2.1 a 4.2.2 této kapitoly.

⁹⁹⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 1996, sp. zn. 2 Cdo 138/96.

⁹⁹⁸ Srov. ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.

⁹⁹⁹ Srov. ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁰⁰⁰ Srov. ustanovení § 343 odst. 1 o.s.ř. Dále k tomuto srov. např. náleze Ústavního soudu ze dne 30. 8. 2000, sp. zn. I. ÚS 215/99.

¹⁰⁰¹ Srov. ustanovení § 343 odst. 2 o.s.ř.

vyklizovaná osoba do 6 měsíců od uložení klíčů bez vážného důvodu bytovou náhradu užívat, zaniklo jí právo k jejímu užívání.¹⁰⁰²

10 Zvláštní typy nájmu bytu dle občanského zákoníku 1964

10.1 Nájem bytu zvláštního určení

Bytem zvláštního určení byl rozuměn¹⁰⁰³ byt zvlášť upravený pro bydlení zdravotně postižených osob, jakož i byt v domě zvláštního určení. Širší právní úprava týkající se uvedených kategorií bytů byla do 31. 10. 2011 obsažena v části druhé zákona č. 102/1992 Sb.¹⁰⁰⁴ Společným znakem pro obě kategorie byla vázanost na nepříznivý zdravotní stav nájemce.¹⁰⁰⁵

Pro přehlednost uveďme, že dle ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění účinném do 31. 10. 2011 mohl pronajímatel uzavřít nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení zřízeného, byť jen zčásti, ze státních prostředků pouze na základě písemného doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností podloženého vyjádřením krajského úřadu České republiky. U ostatních bytů bylo písemné doporučení zřizovatele vyžadováno, pouze pokud si to zřizovatel předem vyhradil.

Dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění účinném do 31. 10. 2011 byly za byty v domech zvláštního určení považovány byty jak v domech s pečovatelskou službou,¹⁰⁰⁶ tak v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Dle ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění účinném do 31. 10. 2011 mohl pronajímatel obdobně jako v případě bytu zvláštního určení uzavřít nájemní smlouvu k bytu v domě zvláštního pouze na základě písemného doporučení jeho zřizovatele, resp. jeho právního nástupce. V případě, že byl byt v domě zvláštního určení zřízen, byť jen zčásti, ze státních prostředků, dával takovéto doporučení obecní úřad obce s rozšířenou působností.

¹⁰⁰² Srov. ustanovení § 344 odst. 4 o.s.ř.

¹⁰⁰³ Srov. ustanovení § 685 odst. 4 OZ 1964.

¹⁰⁰⁴ S účinností od 1. 11. 2011 byla část druhá zrušena zákonem č. 132/2011 Sb. K tomuto dále srov. pododdíl 1.2.3 této kapitoly.

¹⁰⁰⁵ K tomuto srov. např. pododdíl 9.8.5 této kapitoly.

¹⁰⁰⁶ „Pečovatelská služba je terénní nebo ambulantní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, a rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služba poskytuje ve vymezeném čase v domácnostech osob a v zařízeních sociálních služeb vyjmenované úkony.“ viz ustanovení § 40 odst. 1 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Seznam zařízení sociálních služeb je obsažen v ustanovení § 34 citované vyhlášky.

Na nájem bytu zvláštního určení se nevztahovala ustanovení občanského zákoníku upravující společný nájem bytu manžely a přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce, případně trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem.¹⁰⁰⁷ Nicméně nebylo vyloučeno, aby k bytu zvláštního určení vznikl na základě smlouvy společný nájem bytu.

Pokud po smrti nebo po rozvodu manželství nájemce bytu zvláštního určení tento byt nadále užíval manžel, resp. bývalý manžel,¹⁰⁰⁸ nebo osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964,¹⁰⁰⁹ nebyli tyto osoby povinny se z bytu vystěhovat dříve, než jim byla zajištěna přiměřená bytová náhrada.¹⁰¹⁰

Vyjma případů, kdy byt zvláštního určení nadále užívala osoba zdravotně postižená nebo osoba starší 70 let, zanikla povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu osobám, jež nadále užívaly byt zvláštního určení, uplynutím 2 let od okamžiku smrti nájemce nebo rozvodu jeho manželství.¹⁰¹¹

10.2 Nájem družstevního bytu

Nájem družstevního bytu se od obecného nájmu bytu obsahově příliš neodlišoval. Nájemce coby člen družstva měl v zásadě stejná práva a povinnosti jako nájemce dle obecné právní úpravy. Tím, co činilo z nájmu družstevního bytu zvláštní kategorii nájmu bytu, byla zejména jeho odvozenost od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu.

Specifickým rysem nájmu družstevního bytu tudíž nebyl samotný předmět nájmu, tj. družstevní byt,¹⁰¹² nýbrž právně oddělený vztah člena družstva, nájemce, k bytovému družstvu, pronajímateli, který poskytoval členu družstva „vyšší míru stability nájmu, která se

¹⁰⁰⁷ Srov. ustanovení § 709 OZ 1964.

¹⁰⁰⁸ „Rozvedenému manželovi může být - s poukazem na rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. - odepráno právo na bytovou náhradu vyplývající ze zákona, svědčí-li mu jiný právní důvod bydlení, který je objektivně způsobit trvale uspokojit jeho bytovou potřebu.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2201/2004.

¹⁰⁰⁹ „Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.“ viz ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964.

¹⁰¹⁰ Srov. ustanovení § 713 odst. 1 OZ 1964.

¹⁰¹¹ Srov. ustanovení § 713 odst. 3 OZ 1964.

¹⁰¹² „Občanský zákoník, ani jiný zákon nebo obecně závazný právní předpis, pojem >>družstevní byt<< výslovně nedefinují. Z použitého slovního vyjádření a z kontextu, v jakém je v občanském zákoníku tento pojem užit, je nepochybné, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99.

blíží stabilitě, jakou skýtá užívání bytu ve vlastnictví.“¹⁰¹³ Nájemce se tak coby družstevník mohl přímo podílet na chodu, jakož i na tvorbě vůle bytového družstva, které bylo zároveň pronajímatelem a vlastníkem družstevního bytu.

Toto zvláštní postavení nájemce, družstevníka, se projevovalo zejména „v oblasti podmínek pro vznik nájemního vztahu, odlišnou konstrukcí nájemného (bez ziskové složky a s přímou majetkovou účastí člena družstva na údržbě, provozu a opravách domu) a zejména ve zcela exkluzivním právu dispozice s nájemním vztahem a členstvím v družstvu formou nároku na ničím neomezený převod členství podle § 230 obch. zák.“¹⁰¹⁴

10.2.1 Subjekty nájmu družstevního bytu

Subjektem nájmu družstevního bytu byl na jedné straně člen bytového družstva jako nájemce a na druhé straně bytové družstvo jako pronajímatel.

Členem bytového družstva a nájemcem bytu mohla být jak fyzická, tak i právnická osoba.¹⁰¹⁵ Stanovy bytového družstva mohly okruh členů bytového družstva blíže specifikovat. Členství v bytovém družstvu bylo možné rozčlenit dle jeho obsahu do několika kategorií. Vedle členů v bytovém družstvu, kterým svědčilo právo nájmu ke konkrétnímu družstevnímu bytu, tzv. „bydlící členové“, existovali též členové, jejichž členství v bytovém družstvu nebylo spjato s právem nájmu družstevního bytu, nicméně to mohlo za splnění podmínek uvedených ve stanovách bytového družstva vzniknout v budoucnu, jednalo se o tzv. „nebydlící členy“.¹⁰¹⁶

Zvláštní skupinu členů tvořili vlastníci bytů, již nabyli vlastnické právo k bytu v souladu s ustanovením § 23 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a z rozličných důvodů nadále zůstali členy bytového družstva.

Novou skupinu tvořili členové bytového družstva, kterým vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, na jehož výstavbě se finančně podíleli dle zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů.

Specifickým případem členství v bytovém družstvu bylo společné členství manželů. Stal-li se za trvání manželství jeden z manželů coby člen bytového družstva nájemcem

¹⁰¹³ Viz nálezný Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

¹⁰¹⁴ Viz tamtéž.

¹⁰¹⁵ K právnické osobě coby nájemci bytu blíže viz oddíl 4.2 této kapitoly.

¹⁰¹⁶ „Vyplyvá-li ze stanov družstva nárok člena na přidělení družstevního bytu, je rozhodnutí členské schůze o tom, že byt bude přidělen konkrétnímu členovi nebo členům, nezbytné pouze tehdy, nelze-li ze stanov dovodit, který byt má být členovi přidělen, anebo je-li třeba rozhodnout o tom, kterému z více nebydlících členů má být byt přidělen.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2005, sp. zn. 29 Odo 920/2004.

družstevního bytu, vznikl za předpokladu, že manželé spolu trvale žili, společný nájem družstevního bytu manželů¹⁰¹⁷ a také společné členství manželů v bytovém družstvu.¹⁰¹⁸

Ze společného členství manželů v bytovém družstvu byli oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.¹⁰¹⁹ Jednalo se o výjimku z principu individuálního, resp. výlučného členství v družstvu, kdy byli oba manželé považováni za jednoho člena družstva, nikoliv za členy dva.

O poněkud odlišnou situaci se jednalo v případě, kdy jednomu z manželů coby členu bytového družstva vznikl nájem družstevního bytu, resp. právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ještě před uzavřením manželství. V takovémto případě sice uzavřením manželství vznikl společný nájem družstevního bytu manželů, resp. právo společného nájmu družstevního bytu manželů, ale nevzniklo již společné členství manželů v družstvu.¹⁰²⁰ Výlučným členem bytového družstva tak zůstal manžel, který jím byl i před uzavřením manželství.

Bytovým družstvem mohlo být pouze takové družstvo,¹⁰²¹ které zajišťovalo bytové potřeby svých členů.¹⁰²² Rozeznávány byly, resp. stále jsou, následující typy bytových družstev.

Historicky nejstarším typem současných bytových družstev jsou lidová bytová družstva (LBD). „*Lidová bytová družstva byla družstvy, v nichž se po reorganizaci družstevnictví v roce 1951 sloučila všechna do té doby existující bytová družstva. Tato družstva nezajišťovala výstavbu bytů ani je nepřidělovala svým členům; jejich hlavní činnost spočívala ve správě bytového majetku. Měla také samostatnou členskou základnu, přičemž však v bytech domů, které spravovala, mohli bydlet i jejich nečlenové.*“¹⁰²³

V letech 1958 až 1989 vznikala stavební bytová družstva (SBD) za účelem bytové výstavby, která byla financována z členských podílů, státního příspěvku a bankovního úvěru. Specifickým podtypem těchto družstev byla stavební bytová družstva, jež hospodařila s byty v tzv. družstevních nástavbách na nedružstevních domech na základě zákonem zřízeného věcného břemene.¹⁰²⁴

¹⁰¹⁷ Viz ustanovení § 700 odst. 3 OZ 1964: „*U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manželé.*“

¹⁰¹⁸ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3446/2007.

¹⁰¹⁹ Srov. ustanovení § 703 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰²⁰ Srov. ustanovení § 704 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰²¹ Srov. ustanovení § 221 až 260 obchodního zákoníku.

¹⁰²² Srov. ustanovení § 221 odst. 2 obchodního zákoníku.

¹⁰²³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2112/98.

¹⁰²⁴ Srov. ustanovení § 28d odst. 1 a 2 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictví Federálního shromáždění č. 97/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových

Výsledkem privatizace zejména obecního bytového fondu po 1. 1. 1992 jsou privatizovaná bytová družstva. Jednalo se o proces, kdy byly celé domy odprodány za tímto účelem zřízeným právníckým osobám, bytovým družstvům.

Posledním, nejmladším typem jsou investorská bytová družstva, která se zabývají výstavbou družstevních bytů v bytových domech.¹⁰²⁵

Lze uzavřít, že nájem družstevního bytu vznikl pouze mezi bytovým družstvem, které družstevní byt vlastnilo, popřípadě k němu mělo jiné právo, a členem tohoto bytového družstva, u kterého je právo nájmu konkrétního bytu spojeno s členstvím člena v bytovém družstvu. Pokud byly byty ve vlastnictví bytového družstva pronajímány jiným osobám, nájem družstevního bytu nevznikl.

10.2.2 Vznik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu mohl vedle uzavření nájemní smlouvy¹⁰²⁶ mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva za podmínek upravených ve stanovách¹⁰²⁷ vzniknout též např. v důsledku přechodu nájmu (typicky dědění, či přeměny bytového družstva viz níže), nebo změny nedružstevního nájmu bytu na nájem družstevního bytu.¹⁰²⁸

Obecným předpokladem pro vznik nájmu družstevního bytu bylo členství v bytovém družstvu, které vznikalo po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov jedním z následujících způsobů:¹⁰²⁹

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva, tj. dnem zápisu do obchodního rejstříku, na základě přihlášky, při splnění podmínek dle zákona a stanov, tj. především splacení základního členského vkladu;
- b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, po splnění podmínek stanovených zákonem a stanovami družstva dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena družstva, nebyl-li dle členské přihlášky stanoven den pozdější;

nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

¹⁰²⁵ K tomuto srov. zejména zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů.

¹⁰²⁶ Srov. ustanovení § 685 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰²⁷ „Určují-li stanovy, že členům družstva přísluší právo na užívání konkrétního bytu (např. při privatizaci domu právo na užívání bytu, ve kterém bydlí), popřípadě určují-li stanovy obecně, že členu přísluší právo na přidělení bytu, přičemž družstvo má pouze jediného nebydlícího člena, může se takový člen za situace, kdy mu družstvo neodůvodněně odpírá právo přiznané stanovami, domáhat tohoto práva soudní cestou.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2005, sp. zn. 29 Odo 920/2004.

¹⁰²⁸ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 951/2005.

¹⁰²⁹ Srov. ustanovení § 227 odst. 2 obchodního zákoníku.

- c) převodem členství v bytovém družstvu na základě smlouvy o převodu členských práv a povinností,¹⁰³⁰ jenž nepodléhal schválení jakýmkoliv orgánem družstva,¹⁰³¹ ke dni předložení smlouvy, resp. písemného oznámení převodce a písemného souhlasu nabyvatele, bytovému družstvu; v souvislosti s převodem práva nájmu družstevního bytu Nejvyšší soud nakonec¹⁰³² přijal názor „podle něhož na základě dohody uzavřené podle § 230 obch. zák. na nabyvatele přechází též práva a povinnosti vyplývající z dosavadního nájemního vztahu (právo nájmu družstevního bytu), jestliže to jejich povaha umožňuje [pozn. tj. včetně dluhů převodce vůči bytovému družstvu]; daný nájemní vztah nezaniká, ale na místo nájemce do něj vstupuje nabyvatel členského podílu.“¹⁰³³
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem, přičemž se jednalo například o případy právního nástupnictví právnické osoby,¹⁰³⁴ vzniku členství v nástupnickém družstvu v důsledku přeměny,¹⁰³⁵ vyčlenění části družstva,¹⁰³⁶ přechodu členství fyzické osoby v případě dědění,¹⁰³⁷ nebo výměnou bytu.¹⁰³⁸

10.2.3 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Pro nájem družstevního bytu platila v zásadě¹⁰³⁹ stejná právní úprava obsažená v občanském zákoníku 1964, která platila i pro obecný nájem. Důležitou roli v tomto ohledu

¹⁰³⁰ „Dohoda o převodu členských práv a povinností podle § 229 a 230 obch. zák. není v obchodním zákoníku upravena jako smluvní typ (obsah této dohody není tedy v obchodním zákoníku upraven), a proto je nutno ji považovat za smlouvu nepojmenovanou.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5147/2009.

¹⁰³¹ Srov. ustanovení § 230 obchodního zákoníku.

¹⁰³² Dříve Nejvyšší soud např. v rozsudku ze dne 19. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003, uvedl, že smlouvou o převodu členských práv a povinností uzavřenou dle ustanovení § 230 obchodního zákoníku nevstupuje nabyvatel do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem. Dále k tomuto srov. např. OEHM, Jaroslav. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. *Právní fórum*. 2008, s. 410-415. ISSN 1214-7966.

¹⁰³³ Viz usnesení velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012.

¹⁰³⁴ Srov. ustanovení § 232 odst. 4 obchodního zákoníku.

¹⁰³⁵ Srov. ustanovení § 64 odst. 2 nebo § 244 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

¹⁰³⁶ Srov. ustanovení § 29 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

¹⁰³⁷ Srov. ustanovení § 706 odst. 5 a § 707 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰³⁸ Srov. ustanovení § 715 a 716 OZ 1964.

¹⁰³⁹ Vyjma zvláštních ustanovení § 700 odst. 3, § 703 odst. 2, § 704 odst. 2, § 705 odst. 2, § 706 odst. 5, § 707 odst. 2 OZ 1964.

hrály stanovy bytového družstva, které zpravidla upravovaly i samotný obsah nájmu družstevního bytu.¹⁰⁴⁰

Oproti obecným nájům byl nájemce družstevního bytu oprávněn nakládat s družstevním bytem, a to v té rovině, že mohl převést členská práva v bytovém družstvu na třetí osobu.¹⁰⁴¹

Výše nájemného, resp. způsob jejího určení, byla zpravidla stanovena ve stanovách bytového družstva, případně v nájemní smlouvě. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného se na nájem družstevního bytu nevztahoval.¹⁰⁴² Do 31. 12. 2010¹⁰⁴³ byla výše nájemného u bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jakož i rodinných domů, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě,¹⁰⁴⁴ a dále u bytů postavených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, k nimž bylo zřízeno věcné břemeno podle zvláštního předpisu,¹⁰⁴⁵ regulována vyhláškou Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

10.2.4 Zánik nájmu družstevního bytu

Vedle obecných způsobů zániku nájmu bytu,¹⁰⁴⁶ mohl nájem družstevního bytu skončit též z důsledku zániku členství nájemce v bytovém družstvu.¹⁰⁴⁷ Nájemce se v takovémto případě nebyl povinen z družstevního bytu vystěhovat, a to až do zajištění bytové náhrady v souladu s ustanoveními § 712 odst. 2 a 3 OZ 1964, popřípadě § 712 odst. 5

¹⁰⁴⁰ Viz např. ustanovení § 687 odst. 4 OZ 1964: „Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.“

¹⁰⁴¹ Srov. ustanovení § 230 obchodního zákoníku.

¹⁰⁴² Srov. ustanovení § 1 odst. 2 zákon o jednostranném zvyšování nájemného.

¹⁰⁴³ Srov. ustanovení § 1 vyhlášky Ministerstva financí č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

¹⁰⁴⁴ Srov. ustanovení § 1 písm. a) a § 7 odst. 1 písm. a) vyhlášky Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

¹⁰⁴⁵ Srov. ustanovení § 1 písm. b) a § 7 odst. 1 písm. a) vyhlášky Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

¹⁰⁴⁶ K tomuto blíže srov. podkapitola 9 této kapitoly.

¹⁰⁴⁷ Srov. ustanovení § 714 OZ 1964, § 231 a § 232 obchodního zákoníku.

OZ 1964. Konkrétní typ bytové náhrady byl volen ve vztahu ke způsobu zániku členství v bytovém družstvu.¹⁰⁴⁸

Specifickým případem byl společný nájem družstevního bytu manžely, který mohl zaniknout v důsledku několika pro tento případ v občanském zákoníku 1964 výslovně zmíněných skutečností. Jednou z nich byl zánik členství v bytovém družstvu, a to byť jen jednoho z manželů.¹⁰⁴⁹

Další byl rozvod manželství, kdy právo nájmu družstevního bytu zůstalo tomu z manželů, který jej nabyt před uzavřením manželství. V případě, že manželé toto právo nabyli až po uzavření manželství a nedohodli se na tom, kdo z nich bude nadále jako člen bytového družstva nájemcem družstevního bytu, rozhodoval na návrh jednoho z manželů soud. Tím zároveň zaniklo i společné členství rozvedených manželů v bytovém družstvu.¹⁰⁵⁰

Společný nájem družstevního bytu manžely zanikl i smrtí jednoho z manželů. Pokud bylo právo nájmu družstevního bytu nabyto za trvání manželství, zůstal nadále členem bytového družstva pozůstalý manžel.¹⁰⁵¹ Pokud však zemřel ten manžel, který nabyt právo nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství, přešlo smrtí tohoto manžela členství v bytovém družstvu, jakož i nájem družstevního bytu, na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.¹⁰⁵²

10.3 Podnájem bytu

Podnájemem byl tradičně chápán jako pronájem práva nájmu za úplatu,¹⁰⁵³ čímž se zejména odlišoval od výpůjčky, která byla bezúplatná.¹⁰⁵⁴

Podnájemní vztah byl považován za zvláštní druh nájemního vztahu.¹⁰⁵⁵ Jednalo se o vztah mezi nájemcem a podnájemcem, kdy nájemce odpovídal pronajímateli za řádné užívání pronajatého bytu nebo jeho části podnájemcem.¹⁰⁵⁶

Dle ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964 byl nájemce oprávněn na základě písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt nebo jeho část přenechat třetí osobě do podnájmu.

¹⁰⁴⁸ K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2263/99, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1468/2004, a ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4081/2009.

¹⁰⁴⁹ K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2621/2009, nebo ze dne 24. 10. 2012, sp. zn. 29 Cdo 2042/2011.

¹⁰⁵⁰ Srov. ustanovení § 705 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰⁵¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2426/2008.

¹⁰⁵² Srov. ustanovení § 707 odst. 2 OZ 1964.

¹⁰⁵³ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 1977, sp. zn. 1 Cz 47/77.

¹⁰⁵⁴ Srov. ustanovení § 659 a násl. OZ 1964.

¹⁰⁵⁵ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3407/2011.

¹⁰⁵⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1249/2005.

Podnájemní smlouva musela mít písemnou formu.

Bez předchozího¹⁰⁵⁷ písemného souhlasu pronajímatele byla podnájemní smlouva absolutně neplatná,¹⁰⁵⁸ navíc bylo takovéto jednání nájemce považováno za hrubé porušení povinností nájemce, které naplňovalo výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964.¹⁰⁵⁹

Nejvyšší soud ve vztahu k uvedenému výpovědnímu důvodu dovodil, resp. potvrdil svou dosavadní rozhodovací praxi,¹⁰⁶⁰ že za porušení povinností nájemce ve smyslu ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964: „je třeba považovat i případ, kdy nájemce přenechá byt do podnájmu jinému, aniž by za to od podnájemce získal protiplnění.“¹⁰⁶¹ Tím byl rozšířen požadavek předchozího písemného souhlasu pronajímatele dle ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964 též na případy výpůjčky bytu.

O podnájem se naopak nejednalo v případech, kdy nájemce přijal do bytu bez souhlasu pronajímatele další osobu z důvodu krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.¹⁰⁶²

Co se týká obsahu podnájemní smlouvy, ten byl převážně ponechán na vůli nájemce a podnájemce. Na rozdíl od nájemního vztahu zákon nájemce a podnájemce v tomto ohledu nijak výrazně nelimitoval. Zákonná ochrana podnájemce byla z tohoto pohledu minimální.

Podnájemní vztah byl vůči nájemnímu vztahu vztahem akcesorickým, tj. byl na něm coby hlavním vztahu závislý. Proto zanikl-li nájem, zanikl s ním společně i podnájem. Podnájem však mohl skončit i před zánikem nájmu, a to například uplynutím doby, na kterou byl sjednán, výpovědí, dohodou apod. Nebylo-li mezi nájemcem a podnájemce ujednáno nic jiného, mohla každá ze smluvních stran vypovědět podnájem i bez udání důvodu, a to tříměsíční výpovědní dobou, která počala běžet od prvního dne následujícího měsíce po

¹⁰⁵⁷ „Dokud příslušný souhlas není udělen, nájemce nesmí přenechat byt do nájmu.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2720/2006. Opačně pro nebytové prostory viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2005, sp. zn. 28 Cdo 224/2004: „Souhlas pronajímatele s přenecháním nebytového prostoru na dobu určitou do podnájmu může být udělen nejen kdykoli před sjednáním smlouvy o podnájem, ale může být i součástí této smlouvy a vyloučeno není ani jeho dodatečné udělení.“

¹⁰⁵⁸ Srov. ustanovení § 39 a § 719 odst. 1 OZ 1964.

¹⁰⁵⁹ „Na nájemci, jemuž svědčí právo nájmu bytu, se vlastník tohoto bytu nemůže úspěšně domáhat vydání majetkového prospěchu, jež nájemce získal platbami za podnájem od toho, kdo na základě neplatné podnájemní smlouvy byt [...] užíval.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004.

¹⁰⁶⁰ Srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000, ze dne 17. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1249/2005, a ze dne 20. 9. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3492/2006, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1933/99, ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004, ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005, a ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1797/2006.

¹⁰⁶¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3416/2008.

¹⁰⁶² Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1993, sp. zn. 9 Co 734/92, nebo též rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000, nebo ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3733/2008.

doručení výpovědi.¹⁰⁶³

Po skončení podnájmu neměl podnájemce dle ustanovení § 719 odst. 3 OZ 1964 právo na náhradní podnájem,¹⁰⁶⁴ nicméně to nebránilo nájemci a podnájemci, aby si takovéto právo sjednali.

III. SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJMU BYTU

1 Rekodifikace soukromého práva

1.1 Rekodifikační proces

Po listopadových událostech roku 1989 bylo s ohledem na celkovou společenskou transformaci zřejmé, že stávající, z většiny nepoužitelný, občanský zákoník 1964 bude nutné co nejdříve zcela nahradit novým, komplexním, vnitřně provázaným a univerzálním občanským zákoníkem.¹⁰⁶⁵

Jelikož však za dané situace nebylo možné na výsledek mnohaleté rekodifikační práce čekat, bylo přistoupeno k nouzovému řešení v podobě velké novely¹⁰⁶⁶ občanského zákoníku 1964, v jejímž důsledku mělo dojít k odstranění aktuálních zásadních nedostatků dosavadní právní úpravy a k přizpůsobení soukromého práva naléhavým potřebám dynamicky se rozvíjející „porevoluční“ společnosti. Velká novela byla v době svého vzniku chápána jako provizorium, dočasné řešení, které mělo zajistit a překlenout období nutné pro přípravu nového kodexu.

První pokus o rekodifikaci tak proběhl ještě před rokem 1993 na federální úrovni, kdy souběžně s přípravou velké novely byly též zahájeny práce na novém občanském zákoníku. Pod vedením profesorů Viktora Knappa a Karola Planka byl vypracován návrh paragrafovaného znění.¹⁰⁶⁷ Nicméně po rozpadu federace nebylo v tomto projektu na našem území dále pokračováno.

¹⁰⁶³ Srov. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964.

¹⁰⁶⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005.

¹⁰⁶⁵ K tomuto v podrobnostech srov. pododdíl 1.2.1 kapitoly II. této práce.

¹⁰⁶⁶ Srov. tamtéž.

¹⁰⁶⁷ Srov. vládní návrh zákona, občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122> (dále jen „důvodová zpráva k ObčZ“).

Následně v polovině 90. let dvacátého století v rámci druhého pokusu vznikl pod záštitou profesora Františka Zoulíka návrh koncepce nového občanského zákoníku, který byl v roce 1996 publikován.¹⁰⁶⁸ Ale práce na tomto projektu nakonec též ustaly.

V lednu roku 2000 byly zahájeny práce na v pořadí již třetím pokusu o rekodifikaci. Přípravou nového občanského zákoníku byli pověřeni profesor Karel Eliáš a docentka Michaela Hendrychová.¹⁰⁶⁹ Jejich kolektivu se nakonec podařilo připravit návrh občanského zákoníku,¹⁰⁷⁰ který byl po široké odborné diskuzi,¹⁰⁷¹ veřejném připomínkovém řízení¹⁰⁷² i politických peripetiích,¹⁰⁷³ dne 3. 2. 2012 přijat Parlamentem České republiky a dne 22. 3. 2012 vyhlášen ve Sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb. Zákon č. 89/2012, občanský zákoník („občanský zákoník“ nebo „ObčZ“) nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014.

Spolu s občanským zákoníkem bylo přijato mnoho nových právních předpisů. Zmíníme z nich alespoň zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech („zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“),¹⁰⁷⁴ zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém,¹⁰⁷⁵ či kupříkladu zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí („katastrální

¹⁰⁶⁸ Srov. ZOULÍK, F., Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. *Právní praxe*. 1996, 44(8-9), s. 582-604.

¹⁰⁶⁹ Srov. např. ELIÁŠ, Karel. K rekodifikaci našeho soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2000, 8(8), s. 327-331. ISSN 1210-6410.

¹⁰⁷⁰ K tomuto blíže srov. např. ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-303-0; KAMLACH, Milan. Úvodní slovo k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva). *Právní praxe*. 2001, 49(1-2), s. 2. ISSN 1211-0825.

¹⁰⁷¹ K tomuto blíže srov. např. PELIKÁNOVÁ, Irena. Několik poznámek k prvním paragrafům návrhu občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 513-528. ISSN 1214-276X; ELIÁŠ, Karel. Poznámky k návrhu obecné části občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 501-506. ISSN 1214-276X; ELIÁŠ, Karel. Nad poznámkami Prof. Pelikánové k novému návrhu občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(10), s. 541-562. ISSN 1214-276X; HOLLÄNDER, Pavel. Odborný posudek na návrh obecné části občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 507-512. ISSN 1214-276X; LAVICKÝ, Petr. Kritické poznámky ke koncepci návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2007, 15(23), s. 848-859. ISSN 1210-6410; ELIÁŠ, Karel. Reforma soukromého práva aktuálně: Do Evropy!. *Právní rozhledy*. 2008, 16(12), s. 423-427. ISSN 1210-6410.

¹⁰⁷² K tomuto blíže srov. např. TLAŠKOVÁ, Šárka. Aktuálně k návrhu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. *Ad Notam*. 2011, 17(2), s. 3-6. ISSN 1211-0558.

¹⁰⁷³ K tomuto blíže srov. např. stenoprotokol z 19. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 8. 6. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/019schuz/s019030.htm>; Stenoprotokol z 25. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 25. 10. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/025schuz/s025016.htm>; Stenoprotokol z 30. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 9. 11. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/030schuz/s030048.htm>; nebo stenoáznam z 16. schůze Senátu ze dne 25. 1. 2012, In: *Senát České republiky: Dokumenty a legislativa* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.senat.cz/xqw/xervlet/psenat/hlasovani?action=steno&O=8&IS=4714&D=25.01.2012#b12374>.

¹⁰⁷⁴ Který nahradil v části týkající se obchodních společností a družstev obchodní zákoník.

¹⁰⁷⁵ Který nahradil především zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním.

zákon“).¹⁰⁷⁶ a ¹⁰⁷⁷ Zároveň došlo k novelizaci mnoha stávajících právních předpisů, a to, ať již koncepčního,¹⁰⁷⁸ či jen legislativně-technického, resp. terminologického,¹⁰⁷⁹ charakteru.

V důsledku přijetí občanského zákoníku bylo zrušeno celkem 238 právních předpisů či jejich částí, a to včetně novel a prováděcích předpisů. Byly jím nahrazeny, resp. zrušeny, takové právní předpisy jako občanský zákoník 1964, zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, obchodní zákoník,¹⁰⁸⁰ zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, či např. zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech.

1.2 Občanský zákoník

Občanský zákoník přináší jak po rozsahové, tak po obsahové stránce zásadní změnu soukromého práva. Obecným ideovým východiskem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, jenž byl podstatně aktualizován o poznatky a moderní prvky převzaté z jiných občanských kodexů,¹⁰⁸¹ mezinárodních smluv, nařízení a směrnic přijatých na úrovni Evropské unie, jakož i nadnárodních (UNIDROIT), případně evropských (PECL, PETL, DCFR atp.) projektů.

Občanský zákoník má celkem 3081 paragrafů a je rozdělen do 5 částí.¹⁰⁸² Osobním právům jsou věnována zejména první a druhá část zákoníku, majetkovým pak části třetí a čtvrtá. Pátá část je především technické povahy. Klíčový význam pro celé soukromé právo má pak prvních 14 paragrafů občanského zákoníku.¹⁰⁸³

¹⁰⁷⁶ Který byl těsně přijat Poslaneckou sněmovnou dne 8. 8. 2013. K tomuto viz stenoprotokol z 57. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 8. 8. 2013, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-26]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/057schuz/s057058.htm>.

¹⁰⁷⁷ Který nahradil dosavadní zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

¹⁰⁷⁸ Např. zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, či zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

¹⁰⁷⁹ Srov. zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.

¹⁰⁸⁰ Který byl nahrazen v části závazků a v obecné části právnických osob občanským zákoníkem a v části týkající se zápisů do obchodního rejstříku zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

¹⁰⁸¹ „Zejména se jedná o zákoníky rakouský, švýcarský, německý, dále italský, nizozemský, polský; z nejmodernějších úprav se bere v úvahu občanské zákoníky Québecu a Ruska, přihlíží se rovněž k zákoníku francouzskému, belgickému, španělskému i portugalskému, rovněž k občanskému právu Lichtenštejnska a některým dalším úpravám.“ viz důvodová zpráva k ObčZ (obecná část).

¹⁰⁸² 1. Obecná část (§ 1 až § 654 ObčZ); 2. Rodinné právo (§ 655 až § 975 ObčZ); 3. Absolutní majetková práva (§ 976 až § 1720 ObčZ); 4. Relativní majetková práva (§ 1721 až § 3014 ObčZ); 5. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 až § 3081 ObčZ).

¹⁰⁸³ Srov. např. ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů. *Právní rozhledy*. 2011, 19(7), s. 229-234. ISSN 1210-6410.

Občanský zákoník obnovuje pojetí občanského zákoníku coby obecného kodexu soukromého práva a zásadně opouští dosavadní totalitní koncepci oborové partikularizace, které vedla k vzniku a vzájemné izolaci jednotlivých oborů, nežádoucí multiplikaci právních úprav jednotlivých institutů, a v konečném důsledku k destabilizaci soukromého práva.¹⁰⁸⁴

Oproti původním předpokladům¹⁰⁸⁵ zůstala z politických důvodů mimo občanský zákoník právní úprava pracovního poměru¹⁰⁸⁶ a registrovaného partnerství.¹⁰⁸⁷ Naopak se do občanského zákoníku poněkud nekoncepčně¹⁰⁸⁸ dostala obsáhlá právní úprava spotřebitelského práva.¹⁰⁸⁹

Mimo rámec občanského zákoníku i nadále zůstává, s čímž bylo předem počítáno, úprava obchodních korporací a družstev, mezinárodního práva soukromého, jakož i práva duševního vlastnictví.

Pomyslným středobodem občanského zákoníku se stává člověk a jeho svoboda. Dochází k návratu ke standardní koncepci občanského zákoníku coby obecného právního předpisu upravujícího postavení osob a jejich soukromých práv a povinností vznikajících z jejich vzájemné interakce. Rozsah právní úpravy se tak, oproti dřívějšímu pojetí spočívajícím na právní úpravě omezující se pouze na právní vztahy s majetkovým charakterem, výrazně rozšiřuje.

Občanský zákoník výslovně podřizuje soukromé právo Listině základních práv a svobod a ústavnímu pořádku vůbec.¹⁰⁹⁰ Výslovně je pak zakotvena zásada, že „*uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“¹⁰⁹¹ Tím má být zejména zdůrazněn odklon od přexponované myšlenky jednoty právního řádu, kdy zejména v případě

¹⁰⁸⁴ K tomuto srov. oddíly 4.1 a 5.1 kapitoly I. této práce.

¹⁰⁸⁵ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří, MARTA KNAPPOVÁ, Jiří MIKEŠ a FRANTIŠEK ZOULÍK. Nad vývojem i současným stavem rekodifikace českého soukromého práva. *Acta Universitatis Carolinae. Iuridica*. 2003, č. 1-2, s. 50-52. ISSN 0323-0619.

¹⁰⁸⁶ K alespoň ideovému začlenění pracovního poměru do občanského zákoníku, potažmo i do občanského práva, srov. zejména ustanovení § 34, § 35 a 2401 ObčZ. K úpravě pracovního poměru srov. zejména část druhou zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce („zákoník práce“). K subsidiaritě občanského zákoníku k zákoníku práce, resp. k zrušení metody delegace zavedené zákoníkem práce, srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2008, č. 116/2008 Sb., ve věci návrhu na zrušení některých ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce.

¹⁰⁸⁷ K aplikačnímu začlenění registrovaného partnerství do občanského zákoníku srov. ustanovení § 3020 ObčZ: „*Ustanovení částí první, třetí a čtvrté o manželství a o právech a povinnostech manželů platí obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů.*“ K právní úpravě registrovaného partnerství srov. zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů.

¹⁰⁸⁸ Srov. ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů. *Právní rozhledy*. 2011, č. 7, 229-234. ISSN 1210-6410.

¹⁰⁸⁹ Srov. ustanovení § 1810 až § 1867 ObčZ.

¹⁰⁹⁰ Srov. ustanovení § 2 odst. 1 ObčZ.

¹⁰⁹¹ Srov. ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá ObčZ.

právních následků konkrétního právního jednání je nutné klást větší důraz na rozlišení mezi soukromoprávním a veřejnoprávním světem,¹⁰⁹² a to i přes jejich funkční provázanost.

Na první místo občanský zákoník však staví zásadu autonomie lidské vůle, jakož občanskoprávní promítnutí ústavněprávní zásady lidské svobody.¹⁰⁹³ Vychází se z myšlenky, že lidé si své soukromé záležitosti dokáží uspořádat zpravidla rozumněji, než když jim to dle nějaké jednotné směrnice nařídí zákonodárce. Smlouvě a smluvní svobodě se proto ponechává značný prostor. Zákonná úprava hraje roli coby *ultima ratio* pouze tam, kde k dohodě nedošlo, případně kde dohoda není vůbec možná.

Základními limity autonomie vůle jsou dobré mravy a veřejný pořádek.¹⁰⁹⁴ Výslovně je pak dále stanoven zákaz ujednání porušujících právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.¹⁰⁹⁵ Ustanovení občanského zákoníku jsou zpravidla dispozitivní povahy. Kogentní povahy jsou vedle výše uvedeného též ta ustanovení, u kterých je to výslovně stanoveno.¹⁰⁹⁶

Dále dochází k návratu k tradiční české právní terminologii, která byla postupně opuštěna občanskými zákoníky 1950 a 1964. Do českého práva se tak navracejí termíny jako např. „pacht“, „pozůstalost“, „právní jednání“, „služebnost“, „svéprávnost“ apod.

V některých případech dochází v souvislosti se změnou terminologie též k obsahové změně jednotlivých pojmů. V tomto ohledu zmiňme důležitou změnu pojetí právního jednání (dříve právní úkon) a jeho neplatnosti, resp. zdánlivosti.

Právním jednáním se rozumí projev vůle, jenž v souladu s právem vyvolává právní následky.¹⁰⁹⁷ Rozlišovány jsou pojmové znaky právního jednání,¹⁰⁹⁸ coby předpoklad jeho vzniku, a náležitosti právního jednání,¹⁰⁹⁹ coby předpoklad pro jeho platnost.

¹⁰⁹² Typickým příkladem, kdy tato zásada dodržena nebyla, je rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97: „*Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místnosti, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty,*“ ve kterém Nejvyšší soud tím, že dává přednost veřejnoprávnímu, formálnímu vymezení bytu, zbavuje nájemce zákonné ochrany, ačkoliv ten pronajaté prostory v dobré víře užívá jako byt.

¹⁰⁹³ Srov. ustanovení čl. 2 odst. 4 Ústavy a čl. 2 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

¹⁰⁹⁴ Dochází tak k rozlišení, resp. k vydělení pojmu veřejného pořádku z kategorie dobrých mravů. Veřejným pořádkem se rozumí pravidla vycházející z právního řádu jako takového, na kterých je nutné bezvýhradně trvat. Veřejný pořádek se od dobrých mravů liší především tím, že stojí na pravidlech, která jsou zpravidla zcela mravně indiferentní, jako např. stanovení věkové hranice zletilosti, či intabulační princip zápisů věcných práv do katastru nemovitostí. K tomuto dále srov. např. MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, 21(7), s. 253-260. ISSN 1210-6410.

¹⁰⁹⁵ Srov. ustanovení § 1 odst. 2 ObčZ.

¹⁰⁹⁶ Srov. tamtéž.

¹⁰⁹⁷ Srov. ustanovení § 545 ObčZ.

¹⁰⁹⁸ „*Pojmovými znaky právního jednání jsou projev vůle jednajícího, zaměření vůle na vyvolání právních následků a aprobace takového projevu vůle právním řádem.*“ viz LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 1968. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

I nadále je rozlišováno mezi absolutní a relativní neplatností.¹¹⁰⁰ V případě relativní neplatnosti je právní jednání považováno za platné, není-li oprávněnou osobou¹¹⁰¹ namítnuta jeho neplatnost.¹¹⁰² Kdežto k absolutní neplatnosti se přihlíží z úřední povinnosti, tj. bez návrhu, resp. bez námítky.¹¹⁰³ Definitivně se opouští koncepce dominance případů absolutní neplatnosti nad relativní neplatností, kdy se situace obrací a případy absolutní neplatnosti jsou nově vymezeny výrazně úžeji.¹¹⁰⁴

Zavádí se obecná zásada, že na právní jednání se má hledět spíše jako na platné, než neplatné.¹¹⁰⁵ S tímto souvisí například i možnost konverze neplatného právního jednání na jiné platné právní jednání, jehož náležitosti jsou neplatným právním jednáním splněny.¹¹⁰⁶ Obecně jsou též zmírněny požadavky na formu právních jednání, přičemž tyto nedostatky lze i dodatečně zhojit.¹¹⁰⁷

Vedle neplatnosti¹¹⁰⁸ se zavádí další obecný následek vadného právního jednání, kterým je zdánlivost.¹¹⁰⁹ Zdánlivost nastává zejména¹¹¹⁰ při absenci některého z pojmových znaků právního jednání.¹¹¹¹ V takovém případě právní jednání vůbec nevznikne. „*V důsledku toho jsou takové projevy vůle mimo právo a nemají právní relevanci.*“¹¹¹²

¹⁰⁹⁹ Náležitosti subjektu: právní osobnost a svéprávnost (§ 581 ObčZ); náležitosti vůle: vůle musí být svobodná (§ 587 ObčZ), prostá omylu (§ 583 až § 585 ObčZ), náležitosti projevu vůle: projev musí být v některých případech v určité formě (§ 559 a násl. ObčZ); náležitosti předmětu: předmět právního jednání musí být možný a dovolený (§ 580 a § 588 ObčZ).

¹¹⁰⁰ Hlavními důvody neplatnosti jsou rozpor s dobrými mravy (§ 580 odst. 1 ObčZ, k tomu srov. ust. § 588 ObčZ), rozpor se zákonem, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje (§ 580 odst. 1 ObčZ, k tomu srov. ust. § 588 ObčZ), nemožnost plnění (§ 580 odst. 2 ObčZ, k tomu srov. § 588 ObčZ), nezpůsobilost právně jednat (§ 581 ObčZ), neschopnost právně jednat (§ 581 ObčZ), nedostatek formy (§ 582 ObčZ), či omyl (§ 583 ObčZ).

¹¹⁰¹ „*Je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.*“ viz ustanovení § 586 odst. 1 ObčZ. Přičemž za osobu oprávněnou k vznesení námítky relativní neplatnosti lze považovat v zásadě každého účastníka dotčeného právního jednání, výjimečně i třetí osobu (typicky druhého manžela, k tomuto srov. např. ustanovení § 694 odst. 2, § 698 odst. 3, § 714 odst. 2, § 715 odst. 1, nebo § 747 odst. 2 ObčZ), který neplatnost nezpůsobil (srov. ust. § 579 odst. 1 ObčZ). K tomuto srov. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 2125. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹¹⁰² Srov. ustanovení § 586 odst. 2 ObčZ.

¹¹⁰³ „*Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.*“ viz ustanovení § 588 ObčZ.

¹¹⁰⁴ Srov. ustanovení § 40a OZ 1964 a § 588 ObčZ.

¹¹⁰⁵ Srov. ustanovení § 574 ObčZ.

¹¹⁰⁶ Srov. ustanovení § 575 ObčZ.

¹¹⁰⁷ Srov. např. ustanovení § 582 ObčZ.

¹¹⁰⁸ Srov. ustanovení § 574 a násl. ObčZ.

¹¹⁰⁹ Srov. ustanovení § 551 a násl. ObčZ.

¹¹¹⁰ Zdánlivost předpokládá občanský zákoník na mnoha dalších místech, přičemž zpravidla na zdánlivost lze usuzovat tam, kde je uvedeno, že k určitému jednání, nebo ujednání, nepřihlíží.

¹¹¹¹ „*O právní jednání nejde, chybí-li vůle jednajících osoby.*“ viz § 551 ObčZ. „*O právní jednání nejde, nebyla-li zjevně projevena vážná vůle.*“ viz ustanovení § 552 ObčZ. „*O právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.*“ viz ustanovení § 553 odst. 1 ObčZ.

¹¹¹² Viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 545 až § 554).

Občanský zákoník nově obsahuje obecnou úpravu právnických osob, jakož i úpravu spolku, nadace a ústavu. V případě právnických osob se vychází z pojetí, že právnické osoby jsou lidmi vytvářeny proto, aby sloužily jejich zájmům.¹¹¹³ „*Nefinguje se tudíž rovnost obou skupin subjektů, neboť ta fakticky není a v řadě případů není ani možná. Zjevný rozdíl je v konstrukci osobních práv, dále se jedná o rozsáhlou oblast práva rodinného a dědického, nehledě k tomu, že ani při určitých typech smluv nemohou právnické osoby jako určitá smluvní strana vůbec vystupovat (při nájmu obydlí, při výměnku, smlouvě o důchodu apod.).*“¹¹¹⁴

Zavádí se jednotné široké pojetí věci, kdy se věcí v právním smyslu rozumí vše, co je odlišné od osoby a slouží potřebě lidí.¹¹¹⁵ Nově je za věc považována např. též pohledávka. V případě nemovitostí se obnovuje zásada *superficies solo cedit*,¹¹¹⁶ včetně výjimky z této zásady v podobě práva stavby.¹¹¹⁷ Rozšiřuje se výčet věcných práv.¹¹¹⁸ Do veřejného seznamu, resp. katastru nemovitostí, lze nově zapsat i další práva, jako např. nájem, pacht, či vzdání se práva na náhradu škody, čímž se *de facto* rozšiřují jejich účinky vůči třetím osobám.

Obecně byla posílena i ochrana dobré víry při nabytí vlastnického práva od neoprávněného,¹¹¹⁹ kdy se za zákonem stanovených okolností může vlastníkem stát i nabyvatel, který uzavře smlouvu s osobou, která není oprávněna s předmětem koupě nakládat. Zavádí se zcela nový právní institut v podobě svěřenského fondu (trustu).¹¹²⁰

Na poli dědického práva došlo k výraznému rozšíření právní úpravy. Byl posílen význam zůstavitele, a to zejména v nových způsobech pořízení pro případ smrti,¹¹²¹ možnosti stanovit podmínky či příkazy,¹¹²² snížení ochrany nepominutelných dědiců,¹¹²³ či navrácení možnosti povolát dědici svěřenského nástupce, resp. následného dědice.¹¹²⁴ Posiluje se ochrana věřitelů zůstavitele.¹¹²⁵ Mění se koncepce přechodu dluhů na dědice, kdy na ně

¹¹¹³ Srov. např. KNAPP, Viktor. O právnických osobách. *Právník*. 1995, 134(10-11) s. 980-1001. ISSN 0231-6625; nebo ELIÁŠ, Karel. Masky a démoni (o přístupech soukromého práva k právnickým osobám). *Právník*. 2010, 149(10), s. 1097-1113. ISSN 0231-6625.

¹¹¹⁴ Viz důvodová zpráva k ObčZ (obecná část).

¹¹¹⁵ Srov. ustanovení § 489 ObčZ.

¹¹¹⁶ Srov. ustanovení § 506 ObčZ.

¹¹¹⁷ Srov. ustanovení § 1240 a násl. ObčZ.

¹¹¹⁸ Např. o zákaz zcizení nebo zatížení věci, či vedlejší ujednání při kupní smlouvě aj.

¹¹¹⁹ Srov. ustanovení § 1109 a násl. ObčZ.

¹¹²⁰ Srov. ustanovení § 1448 a násl. ObčZ.

¹¹²¹ Např. dědická smlouva, odkaz, darování pro případ smrti.

¹¹²² Srov. ustanovení § 1551 a násl. ObčZ.

¹¹²³ Např. v podržení platnosti závěti, či zjednodušení vydědění.

¹¹²⁴ Srov. ustanovení § 1512 a násl. ObčZ.

¹¹²⁵ Srov. např. ustanovení § 643 odst. 1 ObčZ.

přecházejí veškeré dluhy zůstavitele. Tomuto však mohou zabránit včasným uplatněním nového institutu, výhrady soupisu pozůstalosti.¹¹²⁶

V oblasti smluvních závazkových vztahů došlo zejména k sjednocení dosavadních právních úprav občanského zákoníku 1964 a obchodního zákoníku. Obecné posílení autonomie vůle se odráží ve zvýšení ochrany slabší strany, jež se projevuje např. v právní úpravě lichvy,¹¹²⁷ neúměrného zkrácení,¹¹²⁸ smluv uzavíraných adhezním způsobem,¹¹²⁹ atp. Nově se umožňuje postoupení smlouvy jako celku.¹¹³⁰ Smluvní typy vycházejí z předchozí právní úpravy. V oblasti nájmu se opět osamostatňuje smluvní typ pachtu,¹¹³¹ který byl dříve sloučen do nájmu.¹¹³² Za zcela nové smluvní typy upravené v občanském zákoníku lze považovat výměnek¹¹³³ a smlouvu o péči o zdraví.¹¹³⁴

Zásadnější změny se spíše objevují v oblasti deliktů závazků a úpravě bezdůvodného obohacení, kde zejména došlo k sjednocení právní úpravy majetkové a nemajetkové újmy. Občanský zákoník nově rozlišuje mezi zákonnou odpovědností¹¹³⁵ a smluvní odpovědností.¹¹³⁶ Novinkou je též zavedená možnost sjednat si v zákonem stanovených případech vyloučení, případně omezení, povinnosti k náhradě újmy.¹¹³⁷

V případě bezdůvodného obohacení bylo zejména upuštěno od taxativního výčtu jednotlivých skutkových podstat a nově se při nabývání bezdůvodného obohacení klade větší důraz na ochranu dobré víry.

1.3 Novelizace občanského zákoníku

V reakci na nejvýraznější podněty jednotlivých rezortů, svazů, profesních komor či odborné veřejnosti byla dne 14. 12. 2016 přijata první novela občanského zákoníku, a to zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Uvedená novela nabyla účinnosti dne 28. 2. 2017.¹¹³⁸

¹¹²⁶ K tomuto blíže srov. ustanovení § 1796 ObčZ.

¹¹²⁷ Srov. ustanovení § 1895 a násl. ObčZ.

¹¹²⁸ Srov. ustanovení § 1793 a násl. ObčZ.

¹¹²⁹ Srov. ustanovení § 1798 a násl. ObčZ.

¹¹³⁰ Srov. ustanovení § 1895 a násl. ObčZ.

¹¹³¹ Srov. ustanovení § 2332 a násl. ObčZ a zejména § 2341 ObčZ upravující subsidiaritu právní úpravy nájmu.

¹¹³² Srov. ustanovení § 663 OZ 1964.

¹¹³³ Srov. ustanovení § 2707 a násl. ObčZ.

¹¹³⁴ Srov. ustanovení § 2636 a násl. ObčZ.

¹¹³⁵ Srov. ustanovení § 2910 ObčZ.

¹¹³⁶ Srov. ustanovení § 2913 ObčZ.

¹¹³⁷ Srov. ustanovení § 2898 ObčZ.

¹¹³⁸ Vyjma změn týkajících se posunutí nejzazší meze trvání omezení či zbavení „způsobilosti k právním úkonům“ občanského zákoníku 1964 a vyloučení povinnosti některých právnických osob vzniklých do 31. 12.

Za zásadnější změny lze považovat:

- opětovné zavedení možnosti sjednání pracovněprávního vztahu s osobou, která již dovršila 15 let věku, nicméně stále neskončila povinnou školní docházku, a současné vypuštění možnosti zákonného zástupce rozvázat pracovní poměr nezletilého, který nedosáhl věku 16 let;¹¹³⁹
- prodloužení nejzazší lhůty, ve které musí soudy přezkoumávat důvody omezení svéprávnosti, z 3 na 5 let;¹¹⁴⁰
- změkčení požadavku na formu plné moci, kdy v případě plné moci udělené k právnímu jednání vyžadujícího formu veřejné listiny bude nadále postačovat udělení plné moci v písemné formě s úředně ověřenými podpisy;¹¹⁴¹
- opětovné zavedení institutu předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu v případě spoluvlastnictví k nemovitým věcem;¹¹⁴²
- zavedení veřejné evidence svěřenských fondů;¹¹⁴³
- zrušení požadavku úpravy názvu spolků a společenství vlastníků vzniklých před účinností občanského zákoníku.¹¹⁴⁴

V oblasti nájmu bytu byl uvedenou novelou snížen horní limit jistoty skládané nájemcem pronajímateli z šestinásobku měsíčního nájemného na trojnásobek.¹¹⁴⁵ Dále byla změněna úprava následků smrti nájemce bytu zvláštního určení. Nově je stanovena výjimka ze skončení nájmu bytu zvláštního určení v důsledku smrti jeho nájemce v případech, kdy v bytě ke dni smrti nájemce žila též zdravotně postižená osoba, případně osoba, která dosáhla věku 70 let, která žila s nájemcem nejméně jeden 1 rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Na takovouto osobu přechází nájem bytu ke dni smrti nájemce, pokud se s ní pronajímatel nedohodne jinak.¹¹⁴⁶

V pořadí druhá přímá novela občanského zákoníku, jež byla provedena zákonem č. 303/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti se zrušením statusu veřejné

2013 uvést svůj název do souladu s občanským zákoníkem, které nabyly účinnosti dnem 30. 12. 2016, a změn v úpravě předkupního práva spoluvlastníka a svěřenských fondů, které nabyly účinnosti dnem 1. 1. 2018.

¹¹³⁹ Srov. ustanovení § 35 ObčZ.

¹¹⁴⁰ Srov. ustanovení § 59 odst. 1 ObčZ.

¹¹⁴¹ Srov. ustanovení § 441 odst. 2 ObčZ. Dále k tomuto srov. též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2014, sp. zn. 29 Cdo 3919/2014.

¹¹⁴² Srov. ustanovení § 1124 a § 1125 ObčZ.

¹¹⁴³ Srov. ustanovení § 1451, § 1452 odst. 2, § 1457 a § 1474 ObčZ.

¹¹⁴⁴ Srov. ustanovení čl. II bodu 6 zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

¹¹⁴⁵ Srov. ustanovení § 2254 odst. 1 ObčZ.

¹¹⁴⁶ Srov. ustanovení § 2301 odst. 2 ObčZ.

prospěšnosti, jak již název napovídá, vypustila ke dni své účinnosti, tj. k 1. 1. 2018, z občanského zákoníku, resp. z právního řádu, status veřejné prospěšnosti.¹¹⁴⁷

2 Právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku

2.1 Přejícná ustanovení občanského zákoníku

Ačkoliv občanský zákoník jako obecné pravidlo pro závazkové právní vztahy stanoví princip úplné neretroaktivity,¹¹⁴⁸ v případě právní úpravy nájmu byla opět¹¹⁴⁹ zvolena cesta nepravé retroaktivity, tj. byla připuštěna aplikace nové právní úpravy i na staré nájmy.¹¹⁵⁰

Dosavadní nájemní vztah, který platně vznikl před 1. 1. 2014, se ode dne účinnosti občanského zákoníku řídí občanským zákoníkem.

Vznik nájmu, resp. platnost nájemní smlouvy, se posuzuje dle právní úpravy v době vzniku. Stejně tak se dle dosavadních právních předpisů posuzují i práva a povinnost, resp. očekávání smluvních stran,¹¹⁵¹ vzniklá z nájmu před 1. 1. 2014.¹¹⁵²

Pokud tedy před uvedeným datem jedné ze stran vzniklo dílčí právo z nájemního vztahu, resp. takovéto právo bylo vykonáno a jeho účinky přitom stále trvají, případně ještě nenastaly, zůstává takovéto právo nedotčeno, a to i přesto, že s ním nová právní úprava třeba nepočítá. V tomto je chráněno očekávání smluvních stran, které jednaly v souladu s předchozí právní úpravou. V ostatním se k 1. 1. 2014 práva a povinnosti vyplývající z nájmu mění, resp. nahrazují novými.

Ve zkratce ještě k některým vybraným zvláštnostem pojímám se k přechodným ustanovením v oblasti nájmu bytu. V ustanovení § 3076 ObčZ je výslovně stanoveno, že dle předchozích právních předpisů se dokončí též řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu

¹¹⁴⁷ Srov. ustanovení § 146, § 147 až § 150 a § 231 ObčZ.

¹¹⁴⁸ „Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.“ viz ustanovení § 3028 odst. 3 ObčZ.

¹¹⁴⁹ Princip nepravé retroaktivity byl užít např. i v posledních velkých novelách OZ 1964. K tomuto srov. ustanovení § 7 zákona č. 107/2006 Sb., čl. II bod 1. zákona č. 132/2011 Sb.

¹¹⁵⁰ Srov. ustanovení § 3074 odst. 1 ObčZ.

¹¹⁵¹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2017. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹¹⁵² Srov. ustanovení § 3074 odst. 1 ObčZ.

zahájené před 1. 1. 2014.¹¹⁵³ Obdobně se dle předchozí právní úpravy dokončí též například zahájená řízení před 1. 1. 2014 o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

V otázce naplnění výpovědního důvodu stanoveného v občanském zákoníku ve vztahu k jednání učiněnému před účinností občanského zákoníku hraje klíčovou úlohu to, zda byly s takovýmto jednáním spojovány totožné právní následky i dle předchozí právní úpravy. Pokud ano, tak lze uvedené jednání zohlednit pro účely výpovědi i po účinnosti občanského zákoníku.¹¹⁵⁴ Pokud nikoliv, tak k němu přihlédnout možné nebude.¹¹⁵⁵

Dle ustanovení § 3074 odst. 2 ObčZ se v případech, kde nebylo nájemné určeno ujednáním smluvních stran či rozhodnutím soudu, ale na základě jiného předpisu,¹¹⁵⁶ nepoužije ustanovení § 2249 odst. 1 ObčZ, resp. se nepoužijí limity v tomto ustanovení stanovené.¹¹⁵⁷

Do jisté míry specifická je situace, kdy se nájemce dostal do prodlení s úhradou nájemného za byt a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu¹¹⁵⁸ před 1. 1. 2014 a je v prodlení i po 1. 1. 2014. V takovém případě se použije předchozí právní úprava i na prodlení nájemce po 1. 1. 2014 a nájemce je tak povinen zaplatit příslušenství, tj. poplatek z prodlení, i za dobu prodlení po 1. 1. 2014.¹¹⁵⁹

Dle ustanovení § 3075 ObčZ lze k bytu zvláštního určení zřízeného před 1. 1. 2014 ze státních prostředků, případně s přispěním státu, uzavřít nájemní smlouvu, jakož i ji vypovědět, jen na základě doporučení, resp. s předchozím souhlasem obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

Z principu nepravé retroaktivity dopadajícího na oblast nájmu platí dvě výjimky,¹¹⁶⁰ a to pro nájem movitých věcí¹¹⁶¹ a pacht,¹¹⁶² u kterých se použije obecný princip úplné

¹¹⁵³ Lze dovozovat, že dle předchozích právních předpisů proběhnou i řízení zahájená po 1. 1. 2014, pokud byla výpověď podána dle předchozí právní úpravy do 31. 12. 2013. V obou případech bylo nájemci zachováno právo na bytovou náhradu dle předchozí právní úpravy, pokud splňoval podmínky pro její přiznání.

¹¹⁵⁴ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2018. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹¹⁵⁵ Obdobně viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1592/2008: „[...] sankci upravenou v § 689 odst. 2 a 3 obč. zák. lze postihnout pouze takové jednání nájemce bytu, jehož se dopustil poté, kdy tato ustanovení nabyla účinnosti - tj. po 31. 3. 2006 [...]“

¹¹⁵⁶ Např. zákon č. 107/2006 Sb.

¹¹⁵⁷ „Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.“ viz ustanovení § 2249 odst. ObčZ.

¹¹⁵⁸ Srov. ustanovení 697 OZ 1964.

¹¹⁵⁹ K tomuto viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 32 Cdo 366/2009: „Povinnost platit úroky z prodlení se splněním dluhu (závazku) nevzniká samostatně (nově) za každý den trvání prodlení, ale jednorázově v den, kterým se dlužník ocitl v prodlení se splněním závazku.“

¹¹⁶⁰ Srov. tamtéž.

neretroaktivitu, tj. tyto závazkové právní vztahy se nadále řídí dosavadní, byť zrušenou, právní úpravou.

Lze uzavřít, že s výjimkami uvedenými v předchozím odstavci, mohly po 1. 1. 2014 nastat různé situace, kdy se dosavadní nájemní vztahy mohly změnit, resp. nadále řídit odlišnými právními úpravami, a to podle toho, jaké nově naplňovaly kvalifikační znaky.

Například pokud se jednalo o nájmy rodinného domu, nebo o části bytu, které se původně řídily obecnou úpravou nájmu¹¹⁶³ a které se po 1. 1. 2014 začaly řídit právní úpravou nájmu bytu a domu,¹¹⁶⁴ nebo naopak o nájem bytu s krátkodobým účelem, typicky nájem studentského bytu,¹¹⁶⁵ který se po 1. 1. 2014 změnil na ubytování.¹¹⁶⁶

2.2 Zvláštní právní úprava

Nájem bytu je upraven v části čtvrté věnované relativním majetkovým právům, závazkům, v hlavě druhé, dílu druhém, oddílu třetím, pododdílu druhém občanského zákoníku nazvaném „zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“. Konkrétně se jedná o ustanovení § 2235 až § 2301 ObčZ. Právní úpravu nájmu bytu v občanském zákoníku lze hodnotit jako ucelenou, ačkoliv v některých případech je nutné sledovat i další právní předpisy.¹¹⁶⁷

I přestože je v názvu uvedeného pododdílu občanského zákoníku zdůrazněno, že se uvedená právní úprava použije výslovně¹¹⁶⁸ též na případy, kdy je k účelu bydlení pronajat dům,¹¹⁶⁹ bude nadále pro účely této práce z důvodu zkratky označována jen jako o „zvláštní úprava nájmu bytu“. Jak bude dále vysvětleno,¹¹⁷⁰ předmětem nájmu bytu mohou být i jiné prostory než jen byt či dům. Ačkoliv je v této práci nadále vesměs pracováno zejména s pojmem byt, uplatní se následující výklad i ve vztahu k domu, resp. dalším prostorám, které mohou v případě nájmu bytu tvořit předmět nájmu.

¹¹⁶¹ Srov. ustanovení § 498 a § 2316 a násl. ObčZ.

¹¹⁶² Srov. ustanovení § 2332 ObčZ.

¹¹⁶³ Srov. ustanovení § 663 a násl. OZ 1964.

¹¹⁶⁴ Srov. ustanovení § 2235 a násl. ObčZ.

¹¹⁶⁵ K tomuto blíže srov. pododdíl 3.1.1 této kapitoly.

¹¹⁶⁶ Srov. ustanovení § 2326 ObčZ.

¹¹⁶⁷ O nichž bude pojednáno v průběhu dalšího výkladu.

¹¹⁶⁸ Dle předchozí právní úpravy na nájem domu zvláštní právní úprava nájmu bytu nedopadala a nájem domu se řídil obecnými ustanoveními o nájmu dle ustanovení § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb.

¹¹⁶⁹ K předmětu nájmu blíže srov. oddíl 3.2 této kapitoly.

¹¹⁷⁰ Srov. pododdíl 3.2.4 této kapitoly.

Zvláštní právní úprava nájmu bytu se použije tam, kde pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu, obecně tedy byt nebo dům,¹¹⁷¹ k bydlení,¹¹⁷² tj. k zajištění bytových potřeb nájemce případně členů jeho domácnosti.¹¹⁷³ Rozhodujícím kritériem pro aplikaci zvláštní právní úpravy již není předmět nájmu jako takový, jak tomu bylo v minulosti,¹¹⁷⁴ ale nově účel nájmu, tj. přenechání předmětu nájmu k zajištění bytových potřeb.¹¹⁷⁵

Obecná právní úprava nájmu, která se použije v případě nájmu bytu subsidiárně, tj. není-li ve zvláštní právní úpravě nájmu bytu stanoveno jinak, systematicky v občanském zákoníku předchází zvláštní právní úpravu nájmu bytu a je jí věnován pododdíl první, konkrétně ustanovení § 2201 až § 2234 ObčZ.

2.3 Zákonná ochrana nájemce bytu

Nájemce bytu je, stejně jako dle předchozí právní úpravy, chráněn. Nutnost zvláštní ochranné právní úpravy vychází zejména ze specifického postavení nájemce coby slabší smluvní strany.¹¹⁷⁶

Ochrana nájemce se ve zvláštní právní úpravě nájmu bytu projevuje v následujících aspektech. Prvním z nich je níže uvedená relativní kogentnost právní úpravy nájmu bytu¹¹⁷⁷ a ochrana nájemce proti nepřiměřeným ujednáním.¹¹⁷⁸

Dále je to právní úprava práv nájemce směřujících k umožnění faktického bydlení nájemce v předmětu nájmu,¹¹⁷⁹ omezení pronajímatele v možnosti vypovědět nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů,¹¹⁸⁰ nebo právní úprava přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce.¹¹⁸¹

¹¹⁷¹ Blíže srov. tamtéž.

¹¹⁷² Vyjma rekreace či jiného zjevně krátkodobého účelu, jako např. letní byt, návštěva atp. K tomuto srov. ustanovení § 2235 odst. 2 ObčZ.

¹¹⁷³ Srov. ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ.

¹¹⁷⁴ Srov. ustanovení § 685 ObčZ.

¹¹⁷⁵ K tomuto blíže srov. oddíl 3.1 této kapitoly.

¹¹⁷⁶ K ideovým východiskům ochrany nájemce srov. dále oddíl 2.2 kapitoly II. této práce.

¹¹⁷⁷ Srov. ustanovení § 2235 a násl. ObčZ.

¹¹⁷⁸ Srov. ustanovení § 2239 ObčZ.

¹¹⁷⁹ Srov. např. ustanovení § 2243, § 2272 nebo § 2258 ObčZ.

¹¹⁸⁰ Srov. ustanovení § 2288 a § 2291 ObčZ.

¹¹⁸¹ Srov. ustanovení § 2279 ObčZ.

2.4 Relativní kogentnost a ochrana nájemce před nepřiměřenými ujednáními

Stejně jako zvláštní právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku 1964 je i zvláštní právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku svou povahou relativně kogentní, tj. nelze se od ní odchýlit v neprospěch nájemce,¹¹⁸² a to pod sankcí zdánlivosti.¹¹⁸³

Na rozdíl od předchozí právní úpravy je relativní kogentnost výslovně zmíněna v ustanovení § 2235 odst. 1 *in fine* ObčZ, kde se uvádí „*nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu*“.¹¹⁸⁴ Z uvedeného ustanovení a *contrario* vyplývá, že odchýlení se od zákonných ustanovení obsažených v daném pododdílu občanského zákoníku¹¹⁸⁵ ve prospěch nájemce je připuštěno.

Z tohoto obecného pravidla občanský zákoník však výslovně připouští výjimky, kdy je možné se od zákonné právní úpravy odchýlit i v neprospěch nájemce.¹¹⁸⁶ V těchto situacích, jakož i v situacích, ve kterých k odchýlení se od zákonné právní úpravy nedochází, a to, ať již proto, že takovéto situace nejsou právně upraveny vůbec, nebo jsou sice právně upraveny, ale mimo výše zmíněný pododdíl občanského zákoníku, tj. v situacích, na které nedopadá ochrana nájemce vyplývající z ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ, je nájemce i přesto chráněn, a to v podobě ochrany před nepřiměřenými ujednáními obsažené v ustanovení § 2239 ObčZ.¹¹⁸⁷

Dle tohoto ustanovení se nově¹¹⁸⁸ nepřihlíží „*k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu*,¹¹⁸⁹ ani *k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená*.“¹¹⁹⁰ Takováto ujednání jsou zdánlivá.¹¹⁹¹

Posouzení, zda se jedná o nepřiměřené ujednání, závisí vždy na okolnostech konkrétní situace. Nejdříve je třeba nalézt spravedlivý důvod, resp. zájem,¹¹⁹² jehož ochrany má být

¹¹⁸² K relativní kogentnosti podrobně viz oddíl 2.3 kapitoly II. této práce.

¹¹⁸³ Srov. ustanovení § 554 ObčZ.

¹¹⁸⁴ Uvedeným pododdílem jsou rozuměna ustanovení § 2235 až § 2301 ObčZ.

¹¹⁸⁵ Totéž.

¹¹⁸⁶ Srov. např. ustanovení § 2272 odst. 2, § 2242 odst. 2, nebo § 2297 ObčZ.

¹¹⁸⁷ Srov. ustanovení § 2239 ObčZ.

¹¹⁸⁸ K možnosti utvrzení závazku smluvní pokutou dle předchozí právní úpravy srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007, nebo ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.

¹¹⁸⁹ Srov. ustanovení § 2048 a násl. ObčZ.

¹¹⁹⁰ „Pokud si účastníci ve smlouvě o nájmu bytu uzavřené před 1. 1. 2014 platně sjednali smluvní pokutu, a právo na ni by v důsledku porušení smluvní povinnosti některým z účastníků vzniklo do 31. 12. 2013, pak by toto právo zůstalo zachováno i po uvedeném datu. V opačném případě, tedy mělo-li by právo na smluvní pokutu vzniknout až po 1. 1. 2014, nelze již podle § 2239 ve spojení s § 3074 odst. 1 o. z. k ujednání o smluvní pokutě přihlížet, a proto takové právo nelze považovat za platně vzniklé.“ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 8. 2017, sp. zn. 22 Co 121/2017.

¹¹⁹¹ Srov. ustanovení § 554 ObčZ.

¹¹⁹² Asi nejčastěji půjde o ochranu vlastnického práva pronajímatele, popřípadě o ochranu života a zdraví ostatních obyvatel domu atp.

dosaženo, jenž odůvodňuje omezení práv nájemce, resp. stanovení nových povinností nájemci. Následně je tento zájem třeba poměřovat ve vztahu k intenzitě omezení práv.

Aby bylo možné vyhodnotit, že se jedná o natolik nepřiměřené ujednání, k němuž se dle výše uvedeného ustanovení již nepřihlíží, musí se jednat o nepřiměřenost zjevnou, tj. musí být takové intenzity, že o ní nejsou pochybnosti.¹¹⁹³

Lze tedy shrnout, že byť je nájemce chráněn relativně kogentní právní úpravou, není vyloučeno, aby mu byly smluvně uloženy i povinnosti nad rámec zákonné právní úpravy, přičemž se v takovémto případě bude vždy posuzovat, zda tímto nedochází k omezení nájemcových práv dle ustanovení § 2235 ObčZ a zároveň zda takovéto povinnosti nejsou dle ustanovení § 2239 ObčZ zjevně nepřiměřené.

2.5 Související právní předpisy

S právní úpravou nájmu bytu obsaženou v občanském zákoníku souvisí též například následující právní předpisy:

- zákon o obchodních korporacích, který upravuje oblast družstev;
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jenž upravuje stavebně technické určení staveb, k tomuto blíže též
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, prováděcí výše uvedený stavební zákon;
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon č. 67/2013 Sb.“);
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále jen „nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“);
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, upravující např. odkládání věcí nájemců ve společných prostorách; a s tím související prováděcí
- vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

¹¹⁹³ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 352. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

3 Pojmové znaky nájmu bytu dle občanského zákoníku

Nájem bytu spočívá v povinnosti pronajímatele přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užití za účelem bydlení, za což je nájemce povinen pronajímateli platit nájemné.¹¹⁹⁴

3.1 Přenechání bytu k užívání za účelem zajištění bytových potřeb

3.1.1 Zajištění bytových potřeb

Jak již bylo naznačeno výše, rozhodujícím kritériem pro posouzení, zda se jedná o nájem bytu či nikoliv, již není předmět nájmu, resp. byt dle jeho veřejnoprávního vymezení,¹¹⁹⁵ ale účel nájmu, který spočívá v zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě členů jeho domácnosti.¹¹⁹⁶

Již v roce 2001 Ústavní soud ve svém nálezu uvedl, že „[v]ýkon práva na bydlení se [...] nevztahuje pouze na užívání vymezené technicko-stavební plochy, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.“¹¹⁹⁷ Podobně se též vyslovil i Nejvyšší soud, když označil společné bydlení za takové, „při němž jak nájemce bytu, tak i spoluzijící osoba považují soužití za trvalou základnu pro uskutečňování potřeby bydlení a kdy spoluzijící osoba považuje prostředí bytu nájemce za svůj domov a také nájemce toto jejich soužití takto chápe.“¹¹⁹⁸

Ve velkém sociologickém slovníku je bydlení definováno jako „forma uspokojení jedné ze zákl. životních potřeb lidí, potřeby mít přístřeší a soukromí. S b. [bydlením] je svázána kategorie domácnosti a také kategorie domova.“¹¹⁹⁹ Domovem je rozuměn „více méně ucelený obraz okruhu blízkých, známých lidí svázaných s hmotným prostředím, ve kterém člověk delší dobu pobýval (s bytem, domem, krajinou), naplněný pocitem

¹¹⁹⁴ Srov. ustanovení § 2201 a § 2235 ObčZ.

¹¹⁹⁵ K tomuto blíže srov. pododdíl 3.2.1 kapitoly II. této práce.

¹¹⁹⁶ Srov. ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ.

¹¹⁹⁷ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000. Obdobně viz nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03: „[...] Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody (požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu) [...]”

¹¹⁹⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 245/2002.

¹¹⁹⁹ Viz WINKLER, Jiří a Miloslav PETRUSEK. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum, 1996, s. 140. ISBN 80-7184-164-1.

sounáležitosti, zázemí, bezpečí. D. [domov] je vyjádřením emocionálního vztahu člověka k jeho nejbližšímu světu, osvojením tohoto světa, jeho humanizací, intimizací.“¹²⁰⁰

Vycházej z výše uvedeného lze dospět k závěru, že účel zajištění bytových potřeb ve spojení s nájmem bytu je naplněn tehdy, pokud má konkrétní osoba v pronajatém prostoru domov.¹²⁰¹

Lze si představit situace, kdy nájemce bude uspokojovat svou bytovou potřebu, resp. mít domov, na vícero místech, například v situaci střídavé péči o děti, kdy děti bydlí v jednom bytě a rozvedení rodiče se u nich v domluvených intervalech střídají, atp.

Zároveň se nemusí vždy nutně jednat o zajištění bytové potřeby nájemce. Mohou být takto zajištěny i bytové potřeby člena domácnosti. Nebo lze zde pracovat i s konceptem smlouvy ve prospěch třetího,¹²⁰² kdy například pronajmou byt rodiče pro své děti, nebo děti pro své rodiče, atp.¹²⁰³

Nenaruší-li to klid a pořádek v domě, resp. nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro dům nebo byt, může nájemce bytu v bytě pracovat či podnikat,¹²⁰⁴ jakož i mít zapsané sídlo právnické osoby.¹²⁰⁵

Jestliže je byt přenechán nájemci do užívání za jiným účelem než zajištěním bytových potřeb, nebude se jednat o nájem bytu, ledaže si strany výslovně sjednají, že i takovýto nájem bude podřízen právní úpravě nájmu bytu.

V ustanovení § 2235 odst. 2 ObčZ zákonodárce výslovně uvádí, že se právní úprava bytu nevztahuje na případy, kdy pronajímatel přenechává „*nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.*“ V důvodové zprávě k občanskému zákoníku se k tomuto jako příklady uvádí „*rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod.*“¹²⁰⁶ Společným znakem pro uvedené případy je, že byt, resp. předmět nájmu, je pronajímán za účelem ubytování, nikoliv za účelem zajištění bytové potřeby nájemce, kterou nájemce saturuje jiným způsobem.

Nicméně jistě mohou existovat i případy, kdy bude byt pronajímán za účelem zajištění bytové potřeby i na krátkou dobu. Typicky v případě varietních umělců či jiných pracovníků,

¹²⁰⁰ Tamtéž. s. 219.

¹²⁰¹ Obdobně viz HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 340. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹²⁰² Srov. ustanovení § 1767 a násl. ObčZ.

¹²⁰³ Obdobně právnická osoba pro účely zajištění bytových potřeb svých členů. K tomuto srov. oddíl 4.2 a též pododdíl 10.3.1 této kapitoly.

¹²⁰⁴ Srov. ustanovení § 2255 odst. 2 ObčZ. Dále srov. pododdíl 6.1.4 této kapitoly.

¹²⁰⁵ Srov. ustanovení § 136 odst. 1 ObčZ.

¹²⁰⁶ Viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2235 až § 2238).

kteří se stěhují za prací v krátkých časových intervalech, přičemž jinde domov nemají. Nebo v případě, kdy je nájem bytu záměrně ze strany pronajímatele uzavřen na krátkou dobu, aby jej mohl případně snáze ukončit, a následně je ze strany pronajímatele opakovaně prodlužován atp.

Proto při posuzování, zda se jedná o nájem bytu či nikoliv, je nutné uvedené hledisko krátkodobosti chápat jen jako kritérium pomocné. Vždy je nutné především vycházet ze skutečné vůle stran¹²⁰⁷ a zkoumat okolnosti konkrétního případu.

3.1.2 Přenechání bytu k užívání

Přenecháním bytu se rozumí jeho odevzdání nájemci do užívání.¹²⁰⁸ Ze znění ustanovení § 2242 odst. 1 ObčZ plyne, že k odevzdání bytu dochází již v okamžiku jeho zpřístupnění nájemci. Přičemž „[b]yt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“¹²⁰⁹

Z pohledu ochrany nájemce hraje přenechání bytu zásadní roli v situacích, kdy bylo uzavřeno více nájemních smluv k témuž bytu a na tutéž dobu s různými nájemci. Ačkoliv je nájemní smlouva smlouvou konsenzuální, nikoli smlouvou reálnou,¹²¹⁰ a ¹²¹¹ tak v takovýchto případech nabývá užívací právo k bytu ten nájemce, kterému byl přenechán byt jako prvnímu.¹²¹² To však nemá vliv na platnost nájemních smluv uzavřených s ostatními nájemci.

Výše uvedené souvisí s opuštěním koncepce „právní volnosti“ bytu, kdy nově lze platně uzavřít více nájemních smluv k bytu s odlišnými nájemci zároveň.¹²¹³ Jelikož má pronajímatel vůči ostatním nájemcům, jimž nebyl byt přenechán, nadále povinnost přenechat byt do užívání dle stále platně uzavřených nájemních smluv, vznikne těmto ostatním

¹²⁰⁷ Srov. ustanovení § 555 ObčZ.

¹²⁰⁸ Srov. ustanovení § 2242 odst. 1 ve spojení s § 2205 písm. a) a § 2206 odst. 1 ObčZ.

¹²⁰⁹ Viz ustanovení § 2242 odst. 1 věta druhá ObčZ.

¹²¹⁰ Na rozdíl od výpůjčky nebo výprosy, které jsou smlouvami reálnými.

¹²¹¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3033/2005.

¹²¹² Viz ustanovení § 1763 ObčZ: „Poskytne-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám právo užívat nebo požívat tutéž věc v tutéž dobu, nabývá takové právo osoba, které převodce poskytl věc k užívání nebo požívání nejdříve. Není-li nikdo takový, náleží právo osobě, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první.“ Výjimkou v tomto směru bude nájemní právo, které bylo předtím zapsáno ve veřejném seznamu (§ 2203 ObčZ. Blíže k tomuto srov. oddíly 5.1 a 8.3 této kapitoly), kdy lze mít za to, že ani pozdějším předáním předmětu nájmu dalšímu nájemci dle § 1763 ObčZ nelze prolomit ochranu práva zapsaného ve veřejném seznamu.

¹²¹³ Viz ustanovení § 1760 ObčZ: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.“

nájemcům v důsledku porušení uvedené povinnosti pronajímatele právo na náhradu škody,¹²¹⁴ případně též právo na vypovězení nájmu bez výpovědní doby.¹²¹⁵

Užíváním bytu se rozumí čerpání jeho užitných vlastností nájemcem, popřípadě dalšími osobami, které je pronajímatel za úplatu povinen strpět. V tomto se odlišuje například od detence, coby pouhého faktického ovládání věci, či případně od správy, coby služby poskytované pronajímateli.

Na tomto místě je nutné ještě stručně odlišit právo užívání od práva požívání, tj. nájem od pachtu,¹²¹⁶ kdy v případě pachtu vzniká pachtýři navíc poživací právo, tj. právo brát, resp. nabývat vlastnické právo k plodům¹²¹⁷ a užitkům¹²¹⁸ z předmětu pachtu. Rozhodujícím kritériem je účel smlouvy, kdy se na rozdíl od nájmu, kdy nájemce zásadně předmět nájmu pouze užívá, v případě pachtu předpokládá, že pachtýř bude vlastní pílí a úsilím s předmětem pachtu hospodařit s vidinou výnosu ve formě plodů či užitků.

Nicméně existují i hraniční situace, typicky v případě nájmu domu, kdy je mimo hlavní účel nájemní smlouvy s právem užívání spojeno i vedlejší právo požívání plodů z přilehlé zahrady pro potřeby nájemce, resp. jeho domácnosti. V takovémto případě se stále jedná o nájem domu, resp. bytu, nikoliv o pacht.¹²¹⁹ Obdobně je tomu i v případě nájmu bytu, který byl následně dán do podnájmu.¹²²⁰

3.2 Předmět nájmu

Obecně předmětem nájmu může být věc nemovitá i nezuživatelná věc movitá.¹²²¹ Předmětem nájmu může být i část věci nemovité,¹²²² jakož i věc, která má vzniknout v budoucnu za podmínky, že bude dostatečně vymezena v nájemní smlouvě.¹²²³

Předmětem nájmu bytu bude zpravidla byt nebo dům, není ovšem vyloučeno, aby jím byly i jiné prostory, popřípadě jiný objekt, pronajatý za účelem zajištění bytové potřeby, resp. bydlení.¹²²⁴

¹²¹⁴ Srov. zejména ustanovení § 2910 ObčZ.

¹²¹⁵ Srov. ustanovení § 2232 ObčZ.

¹²¹⁶ Srov. ustanovení § 2332 a násl. ObčZ.

¹²¹⁷ Srov. ustanovení § 491 odst. 1 ObčZ.

¹²¹⁸ Srov. ustanovení § 491 odst. 2 ObčZ.

¹²¹⁹ Srov. ustanovení § 2332 odst. 2 ObčZ.

¹²²⁰ Srov. ustanovení § 2274 a násl. ObčZ.

¹²²¹ Lze si teoreticky představit pronajmutí i zuživatelné věci movité, avšak pouze za takovým účelem, při němž nedojde k jejímu spotřebování. Např. pronájem mísy s ovocem k pořízení uměleckých fotografií, či namalování obrazu atp.

¹²²² Srov. ustanovení § 2202 odst. 1 ObčZ.

¹²²³ Srov. ustanovení § 2202 odst. 2 ObčZ.

Nově již není pro účely vzniku a trvání nájmu bytu, coby soukromoprávní vztahu, vyžadováno, aby byl předmět nájmu bytu určen rozhodnutím stavebního úřadu k trvalému bydlení.¹²²⁵ Tato koncepční změna souvisí s důslednějším rozlišováním mezi soukromým a veřejným právem,¹²²⁶ kdy z pohledu soukromého práva bude platně sjednána nájemní smlouva k bytu bez ohledu na to, zda se z pohledu veřejného práva skutečně o byt či dům jedná, resp. jakým způsobem je pronajatý prostor zkolaudován.

Nově tak v případech, kdy bude za účelem zajištění bytové potřeby nájemce pronajat prostor, který není zkolaudován k trvalému bydlení, bude nájemce bytu i přesto nadále chráněn dle zvláštní právní úpravy a nehrozí mu tak již, že v důsledku uvedené situace bude jím uzavřená nájemní smlouva k bytu posouzena jako absolutně neplatná a on bude nucen se v důsledku situace, kterou ani nezavinil, z bytu vystěhovat.

Výše uvedené však nevylučuje případný veřejnoprávní postih ze strany orgánu veřejné moci.¹²²⁷ V oblasti soukromého práva lze v takovémto případě uvažovat o aplikaci ustanovení týkajících se práv z vad,¹²²⁸ ustanovení o omylu,¹²²⁹ případně ustanovení týkajících se náhrady škody.¹²³⁰

Nově pro platnost nájemní smlouvy k bytu již není vyžadována právní volnost bytu.¹²³¹ Nově tak samotná absence oprávnění nakládat s předmětem nájmu nevyvolává neplatnost nájemní smlouvy.¹²³² Případný střet užívacích práv, který v tomto důsledku může vzniknout, je řešen v ustanovení § 1763 ObčZ.¹²³³

3.2.1 Byt

V ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ je výslovně uvedeno, že předmětem nájmu bytu může být byt nebo dům. Dle ustanovení § 2236 odst. 1 ObčZ se pro účely soukromého práva rozumí bytem „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“

¹²²⁴ Srov. ustanovení § 2236 ObčZ.

¹²²⁵ K tomuto blíže srov. pododdíl 3.2.1 kapitoly II. této práce.

¹²²⁶ Srov. ustanovení § 1 odst. 1 ObčZ.

¹²²⁷ Srov. zejména ustanovení § 178 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

¹²²⁸ Srov. zejména ustanovení § 1916 odst. 1 písm. c), § 2243, § 2244 či § 2245 ObčZ.

¹²²⁹ Srov. ustanovení § 583 ObčZ.

¹²³⁰ Srov. ustanovení § 1925, § 2910 a § 2913 ObčZ.

¹²³¹ K tomuto blíže srov. pododdíl 3.2.1 kapitoly II. této práce.

¹²³² Srov. ustanovení § 1760 ObčZ.

¹²³³ K tomuto blíže viz pododdíl 3.1.2 této kapitoly.

Dle důvodové zprávy k ObčZ lze soubor místností¹²³⁴ chápat zpravidla jako „několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi.“ Bytem pak „samostatný“ byt, tj. byt, „který má vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byt se nevyklučuje, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného.“

Místnosti musí být částí domu, čímž se byt mimo jiné odlišuje od jiných prostor, jež mohou být pronajaty za účelem bydlení.¹²³⁵ Dále musí tvořit obytný prostor, „tedy prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý“.¹²³⁶ Jedná se o obecný požadavek na kvalitu pronajímaných prostor. Nicméně dle ustanovení § 2236 odst. 1 věty druhé „[u]jednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“¹²³⁷

Uvedené místnosti musí být dále určeny a užívány k bydlení. Určení pronajímaných místností k bydlení bude zpravidla vyplývat z autoritativního rozhodnutí orgánu veřejné moci, zpravidla z kolaudačního souhlasu stavebního úřadu.¹²³⁸ Nicméně, jak již bylo výše opakovaně zdůrazněno, důležitější je, aby takovéto určení vyplývalo z nájemní smlouvy. Absence jiného, tj. veřejnoprávního, určení nemůže být nájemci na újmu.¹²³⁹

Mírné rozpaky vzbuzuje poslední prvek uvedené definice bytu, a to, že byt musí být užíván k bydlení.¹²⁴⁰ Uvedené lze chápat spíše jako zdůraznění účelu nájmu coby podmínky pro aplikaci zvláštní právní úpravy nájmu bytu, tj. že byt má primárně sloužit k zajištění bytových potřeb, než jako esenciální prvek definice bytu coby předmětu právního vztahu. Pokud totiž nájemce nebude byt užívat k bydlení, ačkoliv si jej za tímto účelem pronajal, neovlivní to povahu nájmu bytu, ani povahu bytu dle uvedené definice coby předmětu nájmu.

S ohledem na navazující pododdíl lze zdůraznit, že byt coby samostatný funkční prostor sloužící k bydlení tvoří veškeré místnosti nacházející se za uzamykatelnými dveřmi, tj. včetně toalety, koupelny, chodby, kuchyně atp.¹²⁴¹

¹²³⁴ K vymezení místnosti viz pododdíl 3.2.2 kapitoly II. této práce.

¹²³⁵ K jiným prostorům srov. pododdíl 3.3 této kapitoly.

¹²³⁶ Viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2235 až § 2238). K tomuto dále srov. pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

¹²³⁷ Srov. tamtéž.

¹²³⁸ Srov. ustanovení § 122 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

¹²³⁹ Srov. ustanovení § 2236 odst. 2 ObčZ.

¹²⁴⁰ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 13. ISBN 978-80-7478-837-6.

¹²⁴¹ K širšímu pojetí bytu a jeho příslušenství srov. pododdíl 3.2.2 kapitoly II. této práce.

3.2.2 Příslušenství bytu

Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹²⁴² není příslušenství bytu již v občanském zákoníku výslovně vymezeno. Při jeho určení bude proto potřeba vyjít z obecné právní úpravy příslušenství obsažené v občanském zákoníku.¹²⁴³

Dle ustanovení § 510 odst. 1 ObčZ se příslušenstvím rozumí „*vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*“

Příslušenstvím je tedy věc vedlejší, která buď funkčně natolik ovlivňuje věc hlavní, že ta sama o sobě bez příslušenství nemůže sloužit svému účelu,¹²⁴⁴ nebo jen zlepšuje užité vlastnosti věci hlavní.¹²⁴⁵ Jak věc hlavní, tak i věc vedlejší musí mít stejného vlastníka a jejich užívání musí být trvalého charakteru. Nově se dává přednost tzv. objektivnímu vymezení příslušenství, kdy je rozhodující hospodářské určení věci hlavní.¹²⁴⁶ V případě pochybností o tom, jestli je určitá věc příslušenstvím či nikoliv, je třeba vycházet ze zvyklostí.¹²⁴⁷

Novinkou je výslovné zakotvení zásady, resp. vyvratitelné domněnky, že příslušenství sdílí osud věci hlavní.¹²⁴⁸ Obecně tedy platí, že pokud bude věc hlavní pronajata, aniž by bylo mezi stranami dohodnuto něco jiného, bude společně s ní pronajato i její příslušenství.

V případě příslušenství bytu se však objevila otázka, zda tato vyvratitelná domněnka se bez dalšího uplatní též na příslušenství bytu ve formě jeho vybavení.¹²⁴⁹ Předně je potřeba uvést, že se jedná o domněnku vyvratitelnou, tj. o ustanovení dispozitivní, lze si tak výslovně ujednat, že vybavení bytu bude z nájmu vyloučeno. Pokud si však strany k tomuto neujednaly nic, bude patrně možné se uchýlit k ustanovení § 545 ObčZ, které stanovuje, že právní jednání vyvolává mimo jiné i ty právní následky, které vyplývají z (obecných) zvyklostí. Příkladem takovéto zvyklosti by mohla být právě ustálená uzance, kdy není-li mezi stranami ujednáno

¹²⁴² Srov. ustanovení § 121 odst. 2 OZ 1964 a pododdíl 3.2.2 kapitoly II. této práce.

¹²⁴³ Srov. ustanovení § 510 a násl. ObčZ.

¹²⁴⁴ Tzv. příslušenství přirozené, nebo také podstatné, vycházející z povahy a hospodářského určení věci hlavní. Např. nabíječka nebo baterie k mobilnímu telefonu, klíč nebo povinná výbava k automobilu atp. K tomuto dále srov. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 1808. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹²⁴⁵ Tzv. umělé příslušenství vycházející z vůle vlastníka. Srov. tamtéž.

¹²⁴⁶ K tomuto dále srov. tamtéž.

¹²⁴⁷ Srov. ustanovení § 511 ObčZ.

¹²⁴⁸ „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ viz ustanovení § 510 odst. 2 ObčZ.

¹²⁴⁹ Srov. HORÁK, Ondřej. Sdílení příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014, 22(6). s. 191-194. ISSN 1210-6410.

jinak, předává se byt, např. v případě převodu vlastnického práva k jednotce, či v případě přenechání bytu do užívání, zásadně nezařizený.¹²⁵⁰

Ačkoliv již není striktně vyžadováno, aby nájemní smlouva obsahovala i vymezení příslušenství bytu, jak tomu bylo dle předchozí právní úpravy,¹²⁵¹ lze takovéto vymezení doporučit. A to ať již z důvodu, kdy je žádoucí vyvrátit výše uvedenou domněnku, či obecně za účelem právní jistoty, tj. aby bylo mezi stranami ujasněno, co vše bude nájemci přenecháváno do užívání.

3.2.3 *Dům*

K zajištění bytových potřeb může být pronajat i dům, přičemž se na nájem domu dle ustanovení § 2236 odst. 3 ObčZ použijí ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. Výslovné zakotvení domu, coby předmětu nájmu bytu, lze chápat jako reakci na předchozí právní úpravu, kdy se nájem (rodinného) domu řídil obecnou právní úpravou nájmu.¹²⁵²

Domem bude zpravidla rozuměna stavba, a to ať již jako samostatná věc,¹²⁵³ nebo jako součást pozemku.¹²⁵⁴ Stejně jako v ostatních případech i zde platí, že na aplikaci právní úpravy nájmu bytu nemá vliv skutečnost, že se v domě budou nacházet i prostory, jež nebudou určené k bydlení.

3.2.4 *Jiné prostory*

Dle důvodové zprávy k ObčZ s ohledem na ochranu nájemního bydlení „*je namístě podřídít zvláštním ustanovením o nájmu bytu i případy, kdy pro uspokojování bytových potřeb nájemce nebude pronajat byt, ale celý dům, popřípadě jiný objekt nebo prostor způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (houseboat, dostatečně vybavený obytný vůz apod.)*.“ V této souvislosti lze doplnit, resp. výslovně zmínit, že předmětem nájmu bytu může být též i nebytový prostor, jednotlivá místnost, část bytu atp.

¹²⁵⁰ Srov. BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu - výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. 2015, 23(3), s. 77-86. ISSN 1210-6410.

¹²⁵¹ Srov. ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964.

¹²⁵² Srov. oddíl 2.1 kapitoly II. této práce.

¹²⁵³ Srov. ustanovení § 3055 ObčZ.

¹²⁵⁴ Srov. ustanovení § 506 ObčZ.

Z tohoto vyplývá, a lze uzavřít, že v podstatě jedinou podmínkou z uvedené definice „bytu“ obsažené v ustanovení § 2236 odst. 1 ObčZ,¹²⁵⁵ která musí být z pohledu předmětu nájmu bytu vždy naplněna, je, že se musí jednat o prostor pronajatý za účelem bydlení.

3.3 Úplatnost

Nájem bytu coby závazkový právní vztah je úplatný. Nájemce je povinen za přenechání předmětu nájmu k užívání poskytnout pronajímatel protiplnění, nájemné, které má majetkovou povahu, tj. je peněží ocenitelné.¹²⁵⁶ Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹²⁵⁷ však nemusí být pouze ve formě peněžní, nýbrž může mít i formu naturálního plnění.¹²⁵⁸

Aby se jednalo o úplatu, resp. nájemné, tj. aby šlo o nájem, musí se jednat o úplatu za užívání předmětu nájmu. Jinak se nebude jednat o nájem, ale o výpůjčku,¹²⁵⁹ případně o výprosu,¹²⁶⁰ pokud navíc nebude sjednán účel, ani doba užívání. Nepostačí zde ani pouhé placení úhrady za služby spojené s užíváním bytu nebo provádění běžné údržby bytu, coby obvyklých nákladů spojených s užíváním věci, které je nájemce povinen hradit ze svého.¹²⁶¹ Jako úplata za užívání nepostačuje ani plnění, které je pouze symbolické, typicky 1,- Kč.¹²⁶²

Vedle nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu nesmí pronajímatel po nájemci požadovat žádné další plnění.¹²⁶³

3.4 Dočasnost

Nájem bytu je dočasným právním vztahem. Může být sjednán buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Rozdíl mezi nájmem bytu na dobu určitou a neurčitou se projevuje zejména v oblasti jednostranného ukončení nájmu.¹²⁶⁴ Nájem bytu na dobu neurčitou lze ze strany

¹²⁵⁵ Shrňme, že ostatní podmínky nemusí být naplněny. Nemusí se jednat o místnosti tvořící část domu (viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2235 až § 2238)). Nemusí jít o obytný prostor (srov. ust. § 2236 odst. 1 věta druhá ObčZ). A ani nemusí být pronajatý prostor určen k bydlení (srov. ust. § 2236 odst. 2 ObčZ).

¹²⁵⁶ Srov. ustanovení § 1722 a § 2217 odst. 2 ObčZ.

¹²⁵⁷ K tomuto srov. blíže oddíl 3.2 kapitoly II. této práce. Ale též i pododdíl 3.1.2 kapitoly I. této práce.

¹²⁵⁸ Např. sekání trávy, úklid domu, provedení rekonstrukce atp. V tomto lze poukázat na případnou subsidiární aplikaci právní úpravy upravující směnnou smlouvu obsaženou v ustanoveních § 2184 a násl. ObčZ.

¹²⁵⁹ Srov. ustanovení § 2193 a násl. ObčZ.

¹²⁶⁰ Srov. ustanovení § 2189 a násl. ObčZ.

¹²⁶¹ Srov. ustanovení § 2207 ObčZ. Podobně jako například vypůjčitel. K tomuto viz ustanovení § 2199 ObčZ: „Obvyklé náklady spojené s užíváním věci nese vypůjčitel ze svého.“

¹²⁶² Nájemné by tak nemělo být nižší než 10 % obvyklého nájemného. K tomuto blíže srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 217. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹²⁶³ Srov. ustanovení § 2251 odst. 2 ObčZ.

¹²⁶⁴ K tomuto srov. podkapitolu 9 této kapitoly.

nájemce vypovědět kdykoliv, a to i bez výpovědních důvodů,¹²⁶⁵ kdežto nájem bytu na dobu určitou lze vypovědět jen ze zákonných,¹²⁶⁶ resp. ujednaných důvodů.

Nájem bytu může být na dobu určitou stejně jako dle předchozí právní úpravy¹²⁶⁷ ujednán různými způsoby, a to ať již pevnou dobou,¹²⁶⁸ pevným datem skončení, nebo i událostí, u které je jisté, že nastane, nicméně neví se, kdy nastane.

Nově se v souvislosti s rozlišováním rozvazovací podmínky¹²⁶⁹ a doložení času¹²⁷⁰ objevuje tendence chápat situace, kdy je skončení nájmu vázáno na událost, u které není jisté, zda v budoucnu nastane, či nikoliv (typicky dovršení určitého věku apod.), které byly dříve posuzovány jako nájem na dobu určitou,¹²⁷¹ jako nájem na dobu neurčitou.¹²⁷²

Pokud si smluvní strany neujednají dobu nájmu, případně den skončení nájmu, uplatní se nevyvratitelná domněnka obsažená v ustanovení § 2204 odst. 1 ObčZ, že se jedná o nájem bytu na dobu neurčitou.¹²⁷³

V odstavci druhém téhož ustanovení je reagováno na dřívější judikaturu Nejvyššího soudu týkající se nájmu na dobu přesahující délku lidského života.¹²⁷⁴ V uvedeném ustanovení¹²⁷⁵ je nově výslovně uvedena vyvratitelná domněnka, že v případě, pokud je nájem ujednán na dobu určitou delší 50 let, má se za to, že je ujednán na dobu neurčitou, s tím, že v prvních 50 letech se chová jako nájem na dobu určitou, tj. lze jej vypovědět jen z ujednaných, resp. i ze zákonných, výpovědních důvodů.

V tomto smyslu je nutné poukázat též na obecné ustanovení § 2000 odst. 1 ObčZ,¹²⁷⁶ dle kterého se lze po uplynutí 10 let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení soudem, a to

¹²⁶⁵ Srov. ustanovení § 2231 a § 2288 ObčZ.

¹²⁶⁶ Srov. např. ustanovení § 2227, § 2232, § 2266, § 2287, § 2288 či § 2291 ObčZ.

¹²⁶⁷ Srov. k tomuto oddíl 3.3 kapitoly II. této práce.

¹²⁶⁸ K tomuto srov. ustanovení § 605 a násl. ObčZ.

¹²⁶⁹ Srov. ustanovení § 548 ObčZ.

¹²⁷⁰ Srov. ustanovení § 550 ObčZ. Jedná se o nový pojem, který předcházející právní úprava neznala. Odlišnost mezi doložením času a rozvazovací podmínkou tkví v tom, že u doložení času na rozdíl od rozvazovací podmínky panuje jistota o tom, že konkrétní událost v budoucnu nastane.

¹²⁷¹ Srov. k tomuto oddíl 3.3 kapitoly II. této práce.

¹²⁷² Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 239. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹²⁷³ V předchozí úpravě se jednalo o vyvratitelnou domněnku. K tomuto srov. ustanovení § 686 odst. 2 ObčZ.

¹²⁷⁴ K tomuto srov. blíže oddíl 3.3 kapitoly II. této práce.

¹²⁷⁵ „Ujednávají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.“ viz ustanovení § 2204 odst. 2 ObčZ.

¹²⁷⁶ „Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.“ viz ustanovení § 2000 odst. 1 ObčZ.

bud' z důvodu změny okolností,¹²⁷⁷ nebo z důvodu absence vážného důvodu pro uzavření smlouvy na dobu určitou delší 10 let, resp. v případě člověka na dobu jeho života.¹²⁷⁸

Závěrem lze upozornit na novou¹²⁷⁹ zvláštní právní úpravu¹²⁸⁰ zákonného obnovení nájmu bytu, dle které platí,¹²⁸¹ pokud si nesjednaly strany něco jiného, že se nájem bytu obnovuje¹²⁸² na stejnou dobu, na kterou byl dříve sjednán, nejvýše však na dobu 2 let, za předpokladu, že nájemce byt nadále užívá alespoň po dobu 3 měsíců od uplynutí sjednané doby nájmu, a zároveň jej pronajímatel v tomto časovém rozmezí písemně nevyzve k vyklizení bytu, resp. k opuštění bytu.¹²⁸³

4 Subjekty nájmu bytu dle občanského zákoníku

Subjekty nájmu bytu jsou pronajímatel a nájemce. Stejně jako dle předchozí právní úpravy mohou být subjekty nájmu bytu fyzické osoby,¹²⁸⁴ právnické osoby¹²⁸⁵ i stát,¹²⁸⁶ a to za podmínky, že mají právní osobnost, tj. že jsou způsobilí nabývat práva a povinnosti v mezích právního řádu.¹²⁸⁷ Fyzické osoby nabývají právní osobnost narozením,¹²⁸⁸ právnické osoby vznikem.¹²⁸⁹

¹²⁷⁷ Zrušení závazku soudem z důvodu změny okolností dle ust. § 2000 odst. 1 věta druhá ObčZ se bude moci domáhat pouze pronajímatel, jelikož nájemci ke stejnému účelu slouží zvláštní výpovědní důvod upravený v ust. § 2287 ObčZ. K tomuto srov. oddíl 9.6 této kapitoly.

¹²⁷⁸ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 1185. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹²⁷⁹ K tomuto srov. oddíl 9.2 kapitoly II. této práce.

¹²⁸⁰ Srov. ustanovení § 2285 ObčZ. K tomuto subsidiárně § 2230 ObčZ.

¹²⁸¹ Nevyvratitelná domněnka.

¹²⁸² „K obnovení nájemní smlouvy podle § 2230 odst. 1 o. z. může dojít jen v případě, že jde o nájem na dobu určitou, který skončil uplynutím sjednané doby nájmu. V případě, že nájem skončil jinak (dohodou, výpovědí – po uplynutí výpovědní doby, atd.), se ustanovení § 2230 odst. 1 o. z. neuplatní, a i v případě, kdy pronajímatel nevyzve nájemce ve lhůtě stanovené v § 2230 odst. 1 o. z. (a v případě nájmu bytu ve lhůtě stanovené v § 2285 o. z.) k vrácení věci, k obnovení nájmu nedojde.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016.

¹²⁸³ „Bylo by totiž přepjatým formalismem trvat na další výzvě k opuštění bytu za stavu, kdy pronajímatel není pasivní a podanou žalobou na vyklizení bytu (být předčasnou) dal nepochybně najevo, že další nájem strpět nehodlá. Jinak řečeno, dříve zahájené řízení o vyklizení bytu, které pokračuje ke dni, kdy měl jeho nájem uplynutím doby skončit, nahrazuje (písemnou) výzvu k opuštění bytu podle § 2285 o. z.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017.

¹²⁸⁴ Srov. ustanovení § 23 a násl. ObčZ.

¹²⁸⁵ Srov. ust. § 118 a násl. ObčZ. K otázce právnické osoby coby nájemce bytu viz oddíl 4.2 této kapitoly.

¹²⁸⁶ Srov. ustanovení § 21 ObčZ a dále podkapitulu 4 kapitoly II. této práce.

¹²⁸⁷ Srov. ustanovení § 15 odst. 1 ObčZ.

¹²⁸⁸ Srov. ustanovení § 23 ObčZ. Ke změně koncepce pojetí nascitura viz ustanovení § 25 ObčZ: „Na počaté dítě se hledí jako na již narozené, pokud to vyhovuje jeho zájmům. Má se za to, že se dítě narodilo živé. Nenarodí-li se však živé, hledí se na ně, jako by nikdy nebylo.“ Nově má nasciturus právní osobnost pouze tehdy, pokud to vyhovuje jeho zájmům.

¹²⁸⁹ Srov. ustanovení § 118 ObčZ. K tomuto též viz ustanovení § 20 odst. 1 ObčZ: „[...] Právnická osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou.“

Aby fyzické osoby mohly v důsledku svého právního jednání způsobit vznik, změnu, nebo skončení právního vztahu, musí být svéprávné,¹²⁹⁰ tj. způsobilé vlastním právním jednáním nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Fyzické osoby nabývají plné svéprávnosti dovršením 18 let života, tj. zletilostí. Nezletilý, který je starší 16 let,¹²⁹¹ může nabýt plné svéprávnosti uzavřením manželství.¹²⁹² Novinkou v tomto směru je přiznání svéprávnosti soudem, tzv. emancipací.¹²⁹³

V ustanovení § 31 ObčZ je konstruována vyvratitelná domněnka,¹²⁹⁴ podle které *„nezletilý, který nenabyl plné svéprávnosti, je způsobilý k právním jednáním co do povahy přiměřeným rozumové a volní vyspělosti nezletilých jeho věku.“* Limitem pro aplikaci uvedené „částečné“¹²⁹⁵ svéprávnosti jsou taková právní jednání nezletilého, k nimž by potřeboval přivolení soudu i jeho zákonný zástupce.¹²⁹⁶ K takovýmto právním jednáním není nezletilý, který nenabyl plné svéprávnosti, za žádných okolností způsobilý.¹²⁹⁷ V zvláštní právní úpravě¹²⁹⁸ týkající se péče o jmění dítěte,¹²⁹⁹ konkrétně v ustanovení § 898 odst. 2 písm. d) ObčZ, se výslovně uvádí, že souhlasu soudu je zapotřebí v situaci, kdy dítě *„uzavírá smlouvu zavazující k opětovnému dlouhodobému plnění, smlouvu úvěrovou nebo obdobnou, nebo smlouvu týkající se bydlení, zejména nájmu.“* V těchto záležitostech musí se souhlasem soudu právně jednat rodiče coby zákonní zástupci, a to pod sankcí zdánlivosti.¹³⁰⁰

Pokud bude fyzická osoba omezena na svéprávnosti¹³⁰¹ v rozsahu, který jí neumožňuje právně jednat v konkrétní situaci, a přesto takovéto jednání učiní samostatně, tj. bez opatrovníka,¹³⁰² může být nově¹³⁰³ takovéto právní jednání posouzeno za neplatné,¹³⁰⁴ jen

¹²⁹⁰ Srov. ustanovení § 15 odst. 2 ObčZ.

¹²⁹¹ Srov. ustanovení 30 odst. 2 ObčZ a § 672 odst. 2 ObčZ.

¹²⁹² Srov. ustanovení § 30 odst. 2 ObčZ. Na rozdíl od předchozí právní úpravy (srov. ustanovení § 8 odst. 2 OZ 1964) se tímto způsobem nenabývá zletilosti. Stejně jako i v případě emancipace zůstávají tyto osoby stále nezletilými, byť jsou plně svéprávné.

¹²⁹³ Srov. ustanovení § 30 odst. 2 ObčZ a § 37 ObčZ.

¹²⁹⁴ K rozdílu od předchozí právní úpravy srov. ustanovení § 9 OZ 1964.

¹²⁹⁵ Srov. důvodovou zprávu k ObčZ (§ 31 až § 36).

¹²⁹⁶ Zejména rodič, případně i poručník. K poručníkovi srov. ustanovení § 928 a § 934 ObčZ.

¹²⁹⁷ Srov. ustanovení § 36 ObčZ.

¹²⁹⁸ Srov. obecnou právní úpravu obsaženou v ustanovení § 461 ObčZ.

¹²⁹⁹ Srov. ustanovení § 896 a násl. ObčZ.

¹³⁰⁰ Srov. ustanovení § 898 odst. 3 ObčZ.

¹³⁰¹ Srov. ustanovení § 55 a násl. ObčZ. Nově nelze člověka zbavit svéprávnosti.

¹³⁰² Srov. zejména ustanovení § 62 a § 63 ObčZ.

¹³⁰³ Srov. ustanovení § 38 odst. 1 OZ 1964.

¹³⁰⁴ Srov. ustanovení § 581 ObčZ. Lze usuzovat, že se bude jednat, stejně jako u nezletilých, kteří nejsou plně svéprávní, o neplatnost absolutní. K tomuto srov. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 191. ISBN 978-80-7478-326-5.

pokud takto omezené fyzické osobě, opatrovanci, působí újmu.¹³⁰⁵ Jinými slovy opatrovanec je vždy způsobilý k právnímu jednání, jež mu je ku prospěchu.¹³⁰⁶

V oblasti právního jednání právnických osob došlo k opuštění koncepce přímého jednání právnické osoby, tj. právního jednání statuárních orgánů „jménem“ právnické osoby.¹³⁰⁷ Nově¹³⁰⁸ tak za právnickou osobu jednájí i členové jejího statutárního orgánu coby její zákonní zástupci.¹³⁰⁹

Shodně s předchozí právní úpravou¹³¹⁰ je pro účely smluvního zastoupení¹³¹¹ pronajímatele či nájemce bytu vyžadována plná moc v písemné formě.¹³¹²

K tomuto ještě doplňme, že svéprávnost nesouvisí s právní osobností. I nesvéprávné osoby mohou být subjekty nájmu bytu, a to ať již proto, že např. pozbyly svéprávnost po uzavření nájemní smlouvy k bytu, či se jimi staly jiným způsobem než na základě vlastního právního jednání, typicky v důsledku přechodu nájmu.¹³¹³

4.1 Pronajímatel

Stejně jako dle předchozí právní úpravy může být pronajímatelem jak fyzická tak právnická osoba. Novinkou je výslovné zakotvení pravidla, že „*skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.*“¹³¹⁴ Tímto je v podstatě potvrzen výše dovozovaný závěr,¹³¹⁵ že pronajímatel bytu nemusí zároveň být jeho vlastníkem. Postačí, pokud mu bude k bytu svědčit užívací, resp. požívací,¹³¹⁶ právo a v této souvislosti bude oprávněn přenechat byt k užívání třetí osobě.¹³¹⁷ Dle výše uvedeného pravidla, v nejkrajnějším případě, pronajímatel

¹³⁰⁵ Srov. ustanovení § 65 odst. 1 ObčZ.

¹³⁰⁶ Totéž platí i pro samostatné právní jednání opatrovance v běžných záležitostech každodenního života. K tomuto srov. ustanovení § 64 ObčZ. K možnosti konvalidace neplatných právních jednání opatrovance srov. ustanovení § 65 odst. 2 ObčZ.

¹³⁰⁷ Srov. zejména ustanovení § 13 obchodního zákoníku a dále podkapitolu 4 kapitoly II. této práce.

¹³⁰⁸ Srov. ustanovení § 161 a násl. ObčZ.

¹³⁰⁹ Dalšími zákonnými zástupci právnické osoby jsou např. její zaměstnanci (srov. ust. § 166 ObčZ), vedoucí odštěpného závodu (srov. ust. § 430 ObčZ), nebo případně její likvidátor (srov. ust. § 193 a násl. ObčZ).

¹³¹⁰ Srov. ustanovení § 31 odst. 4 OZ 1964.

¹³¹¹ Srov. ustanovení § 441 a násl. ObčZ.

¹³¹² Srov. ustanovení § 441 odst. 2 ve spojení s § 2237 ObčZ.

¹³¹³ K přechodu nájmu bytu srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

¹³¹⁴ Viz ustanovení § 1760 ObčZ.

¹³¹⁵ Srov. oddíl 4.1 kapitoly II. této práce.

¹³¹⁶ Srov. ustanovení § 1285 a násl. ObčZ.

¹³¹⁷ Např. ze služebnosti bytu sjednané k požívání (srov. ustanovení § 1297), správy cizího majetku (srov. ustanovení § 1400 ObčZ), výpůjčky se souhlasem vlastníka (srov. ustanovení § 2193 a § 2194 ObčZ), pachtu se souhlasem propachtovatele (srov. ustanovení § 2332 a § 2334 ObčZ), atp.

dokonce ani žádné právo k bytu mít nemusí,¹³¹⁸ byť lze předpokládat, že by v takovémto případě byl jen stěží schopen plnit.¹³¹⁹

4.1.1 Pluralita subjektů na straně pronajímatele (spoluvlastnictví bytu)

Byt může být pronajímán jeho spoluvlastníky.¹³²⁰ Zpravidla bude pronájem bytu patřit do běžné správy^{1321 a 1322} společné věci, o které rozhodují spoluvlastníci většinou.¹³²³

Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹³²⁴ je v případech rozhodování o významné záležitosti, tj. případy tzv. mimořádné správy,¹³²⁵ vyžadováno dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.¹³²⁶ V tomto případě se přehlasování spoluvlastníci mohou, na rozdíl od případů běžné správy,¹³²⁷ obracet na soud, aby o dané záležitosti rozhodl.¹³²⁸

Vedle výše uvedeného mohou též existovat situace, kdy je k nakládání se společnou věcí potřeba souhlasu všech spoluvlastníků.¹³²⁹ Vzhledem k tomu, že prozatím není zcela vyjasněn vztah mezi řádnou, resp. mimořádnou, správou a tímto novým pravidlem,¹³³⁰ přičemž lze očekávat, že se může uplatnit i na sjednávání nájmu bytu na dobu delší 10 let, lze

¹³¹⁸ V takovém případě by se jednalo o právní vadu. K tomuto srov. ustanovení § 2268 odst. 1 ObčZ a pododdíl 6.1.5 této kapitoly.

¹³¹⁹ „Dal-li někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo poživateli právo na náhradu.“ viz ustanovení § 2994 ObčZ.

¹³²⁰ „Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.“ viz ustanovení § 1127 ObčZ.

¹³²¹ Jelikož lze za východisko nové právní úpravy považovat ust. § 833. OZO: „Ve věcech, které se týkají toliko řádného spravování a užívání podstaty, rozhoduje většina hlasů, které se počítají do podílů účastníků [...]“, je možné při vymezení pojmu běžné správy přiměřeně (s přihlédnutím k historickému vývoji) užít tehdejší judikaturu. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 1929, sp. zn. R II 378/29 (Vážný 9397): „[...] podle vlastního významu slov v jejich souvislosti a podle úmyslu zákonodárce [...] jest pokládati za řádnou správu věci, jež se pravidelně opakují a jsou podle hospodářských zásad spojeny s rozumným užíváním společné věci. Vše, co z tohoto rámce vybočuje, jest pokládati za >>důležité změny<< podle § 834 obč. zák.“

¹³²² „Pronájem bytu ve společném domě a výpověď nájmu uzavřeného na neurčitou dobu, jest věcí řádné správy.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 1934, sp. zn. Rv I 1813/34 (Vážný 13768), podobně též viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. R I 1005/23 (Vážný 3216), nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1925, sp. zn. R I 1025/25 (Vážný 5558).

¹³²³ Srov. ustanovení § 1128 odst. 1 ObčZ.

¹³²⁴ Srov. ustanovení § 139 odst. 3 OZ 1964.

¹³²⁵ Např. pronájem na delší než obvyklou dobu. „Pro rozhodnutí otázky, zda přes to v konkrétním případě jde o důležitou změnu, která jest navrhována k lepšímu užívání hlavního kmene, záleží také na délce pachtovní doby v místě obvyklé, což jest po případě otázkou znaleckého důkazu.“ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 1929, sp. zn. R II 378/29 (Vážný 9397). K tomuto dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 222. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹³²⁶ Srov. ustanovení § 1129 ObčZ.

¹³²⁷ Až na výjimku uvedenou v ustanovení § 1128 odst. 2 ObčZ.

¹³²⁸ Srov. ustanovení § 1129 odst. 2 ObčZ.

¹³²⁹ „K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.“ viz ustanovení § 1132 ObčZ.

¹³³⁰ Toto pravidlo se v našem právním řádu objevuje poprvé.

v takovýchto případech doporučit, aby s takto dlouhotrvajícím nájmem raději vyslovili souhlas všichni spoluvlastníci.

4.1.2 *Pluralita subjektů na straně pronajímatele (byt ve společném jmění)*

V případě nakládání s majetkem, který se nachází ve společném jmění, právně jednají¹³³¹ manželé v záležitostech, které nelze označit za běžné, zpravidla¹³³² společně, nebo jeden se souhlasem¹³³³ druhého,¹³³⁴ a to pod sankcí relativní neplatnosti.¹³³⁵ V běžných záležitostech tak může právně jednat manžel sám.

Stejně jako dle minulé právní úpravy¹³³⁶ není ani zde zcela jasné, zda obecně pronájem bytu podřadit pod běžné záležitosti či nikoliv. Bude tak nezbytné i nadále vycházet z konkrétních okolností případu, jakými jsou rozsah společného jmění, majetkové poměry manželů, hodnota a počet bytů ve společném jmění, obvyklost jejich pronajímání atp. Pomoc by v tomto bylo možné hledat i ve výše uvedeném vymezení běžné správy dle ustanovení § 1128 ObčZ.¹³³⁷

V souvislosti s nájmem bytu lze závěrem stručně zmínit novinku v podobě zákazu nakládání s bytem, ve kterém rodina bydlí.¹³³⁸ Manžel v takovém případě nesmí bez souhlasu druhého manžela, a to ať již se jedná o byt ve společném jmění, spoluvlastnictví, či např. jeho výlučném vlastnictví, naložit tak, že znemožní či ohrozí bydlení rodiny v tomto bytě,¹³³⁹ ledaže zajistí rodině obdobné bydlení jinde.

4.2 *Nájemce*

V případě osoby nájemce bytu lze odkázat na výklad obsažený v oddíle 4.2 kapitoly II. této práce, k němuž lze doplnit dvě poznámky.

¹³³¹ „Z právních jednání týkajících se společného jmění nebo jeho součástí jsou manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.“ viz ustanovení § 713 odst. 3 ObčZ.

¹³³² Srov. ustanovení § 722 nebo § 728 ObčZ.

¹³³³ Forma souhlasu předepsána není. Může být dle všeho i následný. Lze jej i za podmínek uvedených v ustanovení § 714 odst. 1 věta druhá ObčZ nahradit rozhodnutím soudu.

¹³³⁴ Srov. ustanovení § 714 odst. 1 ObčZ.

¹³³⁵ Srov. ustanovení § 714 odst. 2 a § 586 ObčZ.

¹³³⁶ Srov. pododdíl 4.1.2 kapitoly II. této práce.

¹³³⁷ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 222. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹³³⁸ Srov. ustanovení § 747 ObčZ.

¹³³⁹ Tj. jej i pronajmout.

První z nich se týká právnické osoby coby nájemce bytu, kdy se v důvodové zprávě k ObčZ výslovně uvádí, že „*právnická osoba nemůže bydlet a nemá ani bytovou potřebu ve smyslu těchto ustanovení. Nájemci podle těchto ustanovení mohou být jen lidé.*“ Tímto je v podstatě navazováno na dřívější judikaturu Nejvyššího soudu, dle které byly nájemní smlouvy k bytu uzavřené právnickými osobami považovány za absolutně neplatné.¹³⁴⁰ Nově tomu tak zpravidla být nemusí, jelikož obsah¹³⁴¹ takovýchto smluv může být posouzen i dle jiných ustanovení občanského zákoníku.¹³⁴² Nejčastěji pak bude takováto smlouva posouzena jako obecný nájem.¹³⁴³

Nicméně i přes výše uvedené se lze domnívat, že i nadále bude udržitelný závěr učiněný v oddíle 4.2 kapitoly II. této práce, a to že i právnická osoba, ačkoliv sama nemá bytovou potřebu, může platně uzavřít nájemní smlouvu k bytu, bude-li z ní vyplývat, že reálnými beneficienty, resp. skutečnými uživateli bytu, jsou fyzické osoby, např. členové statutárních orgánů, kteří v něm budou realizovat svou bytovou potřebu.¹³⁴⁴

Na tomto místě se hodí poukázat ještě na ustanovení § 735 ZOK, v němž je připuštěno, že právnická osoba může být členem bytového družstva, tj. družstva, jehož hlavním účelem je zajišťování bytových potřeb svých členů.¹³⁴⁵ I nadále¹³⁴⁶ tak právnická osoba může být nájemcem družstevního bytu.¹³⁴⁷

Druhá poznámka se týká nájemce bytu coby jeho vlastníka, kdy v souvislosti s navrácením právní úpravy pachtu do právního řádu není vyloučeno, aby si nájemce bytu pronajal svůj vlastní byt od osoby, které tento byt propachtoval, případně jí jiným způsobem umožnil s tímto bytem hospodařit.¹³⁴⁸

¹³⁴⁰ Srov. zejména rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006, ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 638/2007, nebo ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009. Dále k tomuto blíže viz oddíl 4.2 kapitoly II. této práce.

¹³⁴¹ Srov. ustanovení § 555 ObčZ.

¹³⁴² „*Má-li neplatné právní jednání náležitosti jiného právního jednání, které je platné, platí toto jiné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednající osoby.*“ viz ustanovení § 575 ObčZ. K tomuto dále srov. ustanovení § 574 ObčZ.

¹³⁴³ Nicméně bude zejména záležet na účelu nájmu, dle kterého se může jednat i o jiné smluvní typy jako např. nájem prostor sloužících k podnikání (srov. ust. § 2302 a násl. ObčZ), nebo pacht (srov. ust. § 2332 ObčZ).

¹³⁴⁴ I za dané situace patrně nic nebrání tomu, aby bylo pracováno s konceptem smlouvy ve prospěch třetího. Ať už by se jednalo o pravou smlouvu ve prospěch třetího, či nepravou smlouvu ve prospěch třetího. K tomuto srov. ustanovení § 1767 a násl. ObčZ.

¹³⁴⁵ Srov. ustanovení § 727 odst. 1 ZOK.

¹³⁴⁶ K tomuto srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 4498/2008 a Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008.

¹³⁴⁷ K nájmu družstevního bytu srov. oddíl 10.3 této kapitoly.

¹³⁴⁸ K tomuto srov. pododdíl 3.1.2 kapitoly I. této práce a oddíl 4.2 kapitoly II. této práce.

4.2.1 Pluralita subjektů na straně nájemce (společný nájem bytu)

Společný nájem bytu je upraven v ustanoveních § 2270 a § 2271 ObčZ. Právní úprava je v mnoha směrech obdobná jako v předchozí právní úpravě,¹³⁴⁹ a to zejména v oblasti nedílnosti společného nájmu, resp. práv a povinností společných nájemců,¹³⁵⁰ jejich společných dluhů,¹³⁵¹ vzniku společného nájmu, a to smlouvou uzavřenou s více nájemci, nebo trojstrannou smlouvou o přistoupení¹³⁵² nového nájemce k nájemní smlouvě se souhlasu stávajícího pronajímatele a nájemce,¹³⁵³ či zániku společného nájmu bytu smrtí, opuštěním bytu, či ve vztahu ke každému ze společných nájemců. Ohledně výkladu k těmto oblastem lze odkázat na pododíl 4.2.1 kapitoly II. této práce.

Namísto samostatné právní úpravy vztahů mezi společnými nájemci, včetně možnosti zrušení nájmu bytu soudem jen některému ze společných nájemců, kterou obsahovala předchozí právní úprava,¹³⁵⁴ je nově pro tuto oblast podpůrně¹³⁵⁵ odkazováno na přiměřené¹³⁵⁶ užití právní úpravy společnosti¹³⁵⁷ obsažené v ustanoveních § 2716 až § 2746 ObčZ.¹³⁵⁸

V souvislosti se společným nájmem lze užít obecné pravidlo, dle kterého společník nesmí činit ničeho, co je pro společnost škodlivé.¹³⁵⁹ Dále pak přichází do úvahy aplikace ustanovení týkajících se rozhodování společníků, kdy o záležitostech společnosti rozhodují společníci většinou hlasů, přičemž každý společník má jeden hlas.¹³⁶⁰ Při spravování společných záležitostí si společníci mohou jednotlivé oblasti správy rozdělit mezi sebou.¹³⁶¹ Mohou také pověřit společníka, případně třetí osobu správou společných věcí.¹³⁶² Takováto osoba pak vede též účty a přehled o majetkových poměrech společnosti a podává společníkům

¹³⁴⁹ Srov. ustanovení § 700 až § 702 OZ 1964.

¹³⁵⁰ Srov. ustanovení § 2271 věta první ObčZ. A dále pak ustanovení § 1117 ObčZ.

¹³⁵¹ Srov. ustanovení § 1868 a násl. ObčZ. Zejména pak ustanovení § 1872 a § 1877 ObčZ.

¹³⁵² V písemné formě. K tomuto srov. ustanovení § 564 ve spojení s § 2237 ObčZ.

¹³⁵³ Srov. ustanovení § 2270 odst. 1 ObčZ.

¹³⁵⁴ Srov. zejména ustanovení § 701 a § 702 OZ 1964.

¹³⁵⁵ Společní nájemci si mohli vnitřní vztahy upravit též smluvně.

¹³⁵⁶ K výkladu přiměřeného použití jiného právního předpisu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006: „Úvaha o míře přiměřené použitelnosti jiného ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým právní úprava vymezuje dané právní vztahy; teprve na základě takové úvahy lze učinit jednoznačný závěr o přiměřené použitelnosti konkrétních ustanovení obsažených v témže nebo jiném právním předpise a o tom, u kterých z nich je přiměřené použití vyloučeno.“

¹³⁵⁷ Terminologií předchozí právní úpravy „smlouvy o sdružení“ (srov. ust. § 829 až § 841 OZ 1964).

¹³⁵⁸ Na aplikaci ustanovení o společnosti je odkazováno i v jiných případech, např. u společného jmění (srov. ustanovení § 712 ObčZ), či u smlouvy o výstavbě (srov. ustanovení § 1170 ObčZ).

¹³⁵⁹ Srov. ustanovení § 2726 ObčZ.

¹³⁶⁰ Srov. ustanovení § 2729 odst. 1 ObčZ.

¹³⁶¹ Srov. ustanovení § 2730 odst. 1 ObčZ.

¹³⁶² Srov. ustanovení § 2731 odst. 1 ObčZ. Správou lze pověřit i více osob (srov. ust. § 2733 ObčZ).

pravidelně, minimálně jednou ročně, zprávy, resp. vyúčtování majetku společnosti.¹³⁶³ Každý společník má právo na tyto informace, jakož i na jejich přezkoumání, jakož i na informace týkajících se společných záležitostí.¹³⁶⁴ Z dluhů vzniklých ze společné činnosti jsou společníci vůči třetím osobám zavázáni společně a nerozdílně.¹³⁶⁵

Dále budou též použitelná ustanovení týkající se jednání společníků navenek. Společník jednající navenek, tj. se třetí osobou, ve společné záležitosti se považuje za příkazníka všech společníků.¹³⁶⁶ Pokud jedná společník se třetí osobou vlastním jménem, je třetí osoba zavázána jen vůči tomuto společníkovi, pokud jí nebylo známo, že společník jedná za společnost. Ostatní společníci však mohou vůči třetí osobě uplatňovat práva vzniklá z takového jednání.¹³⁶⁷ Upraveny jsou též následky situace, kdy někdo předstírá, že je společníkem, ačkoliv jím není.¹³⁶⁸

V souvislosti s právní úpravou zániku členství ve společnosti, tj. s vystoupením¹³⁶⁹ či vyloučením¹³⁷⁰ společníka ze společnosti, jakož i s předchozí právní úpravou obsaženou v ustanovení § 702 OZ 1964, se nabízí otázka, zda i tato ustanovení jsou aplikovatelná na společný nájem bytu. Vycházejí z přiměřenosti aplikace právní úpravy společnosti na společný nájem, a též z toho, že její primární účel je toliko úprava vnitřních poměrů mezi společníky, lze usuzovat, že uvedená ustanovení použitelná na společný nájem bytu nebudou. Postup společných nájemců dle takovýchto ustanovení by proto neměl pronajímatele zavazovat.

Závěrem lze upozornit na ustanovení § 2721 ObčZ, dle kterého se na vzájemná práva a povinnosti společníků použijí obdobně¹³⁷¹ ustanovení o spoluvlastnictví.¹³⁷² A též na obecné ustanovení § 1868 odst. 2 ObčZ upravující určení společného zástupce pro doručování, kdy doručení tomuto zástupci nastávají účinky vůči všem zastoupeným.¹³⁷³ K určení společného zástupce mohou společní nájemci přistoupit buď dobrovolně, nebo na žádost pronajímatele. Pokud tak na žádost pronajímatele neučiní, určí jim na návrh pronajímatele společného zástupce soud. Totéž platí i v případě plurality subjektů na straně pronajímatele.

¹³⁶³ Srov. ustanovení § 2734 ObčZ.

¹³⁶⁴ Srov. ustanovení § 2735 ObčZ.

¹³⁶⁵ Srov. ustanovení § 2736 ObčZ.

¹³⁶⁶ Srov. ustanovení § 2737 odst. 1 ObčZ.

¹³⁶⁷ Srov. ustanovení § 2737 odst. 2 ObčZ.

¹³⁶⁸ Srov. ustanovení § 2738 ObčZ.

¹³⁶⁹ Srov. ustanovení § 2739 ObčZ.

¹³⁷⁰ Srov. ustanovení § 2740 ObčZ.

¹³⁷¹ Ve vztahu k § 2271 odst. 2 ObčZ přiměřeně.

¹³⁷² Srov. ustanovení § 1115 a násl. ObčZ. Do úvahy tak přichází např. úprava týkající se řádné a mimořádné správy. K tomuto srov. pododdíl 4.1.1 této kapitoly.

¹³⁷³ Srov. ustanovení § 436 odst. 1 ObčZ.

4.2.2 Společné nájemní právo manželů

Společné nájemní právo manželů, resp. společný nájem bytu manžely dle terminologie předchozí právní úpravy,¹³⁷⁴ je zvláštním typem společného nájmu,¹³⁷⁵ od kterého se odlišuje zejména způsobem svého vzniku a zániku.

Tvoří-li obydlí, resp. rodinnou domácnost manželů,¹³⁷⁶ dům nebo byt, k němuž má jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vzniká uzavřením manželství ze zákona společné nájemní právo.¹³⁷⁷ Bude-li nájemní smlouva uzavřena později, tj. po uzavření manželství, vznikne společné nájemní právo manželů ke dni účinnosti nájemní smlouvy.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy je nová právní úprava vzniku společného nájemního práva manželů dispozitivní.¹³⁷⁸ Manželé se tak mohou dohodnout,¹³⁷⁹ že společné nájemní právo vznikne i v dalších případech, nebo bez ohledu na to, zda se v pronajatém bytě nachází rodinná domácnost, nebo i na tom, že společné nájemné právo nevznikne vůbec.

Co do obsahu je na společný nájem bytu manželů aplikovatelná právní úprava „obecného“ společného nájmu.¹³⁸⁰ Manželé tak coby společní nájemci mají společná, nedílná, práva a povinnosti. Jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.¹³⁸¹

¹³⁷⁴ Srov. ustanovení § 703 a § 704 OZ 1964. Dále srov. pododdíl 4.2.2 kapitoly II. této práce.

¹³⁷⁵ Srov. ustanovení § 745, § 746, § 748 až § 750, § 768 až § 770 ObčZ.

¹³⁷⁶ „Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost.“ viz ustanovení § 743 odst. 1 ObčZ. Pojem „rodinná domácnost“ není v ObčZ definován. Ve zkratce ji lze charakterizovat jako soužití manželů, případně dalších fyzických osob, které jsou navzájem v příbuzenském nebo rodinném poměru, za účelem společného trvalého bydlení a hospodaření. K podrobnostem vymezení rodinné domácnosti srov. HRUŠÁKOVÁ, Milana, Zdeňka KRÁLÍČKOVÁ a Lenka WESTPHALOVÁ. *Občanský zákoník II: rodinné právo (§ 655-975): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 113-119. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9.

¹³⁷⁷ „To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.“ viz ustanovení § 745 odst. 1 *in fine* ObčZ. Bude se jednat zejména o výprosu (§ 2189 a násl. ObčZ), nebo o výpůjčku (§ 2193 a násl. ObčZ). Naopak by se ust. § 745 odst. 1 ObčZ nemělo uplatnit na případy nájmu služebního bytu (srov. oddíl 10.1 této kapitoly) nebo bytu zvláštního určení (srov. oddíl 10.2 této kapitoly), pokud se na vzniku společného nájemního práva mezi manžely pronajímatel výslovně s manžely nedohodne. K tomuto srov. zejména HRUŠÁKOVÁ, Milana, Zdeňka KRÁLÍČKOVÁ a Lenka WESTPHALOVÁ. *Občanský zákoník II: rodinné právo (§ 655-975): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 406. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9. Stejně tak by se výše uvedené ustanovení nemělo aplikovat ani na výměnek (§ 2707 a násl. ObčZ). K tomuto blíže srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek II*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 208. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-457-6.

¹³⁷⁸ Srov. ustanovení § 745 odst. 2 ObčZ.

¹³⁷⁹ S ohledem na ustanovení § 564 ve spojení s § 2237 ObčZ lze usuzovat, že by i takováto dohoda měla mít písemnou formu.

¹³⁸⁰ Srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

¹³⁸¹ Srov. ustanovení § 746 ObčZ. K tomuto srov. též ustanovení § 692 ObčZ upravující rozhodování o umístění rodinné domácnosti, § 693 až § 694 ObčZ upravující právní jednání manželů, a § 696 ObčZ upravující vzájemné zastupování manželů.

Zvláštní ochrana manžela se nově projevuje zejména v tom, že jeden z manželů nesmí bez písemného¹³⁸² souhlasu druhého manžela ukončit nájemní vztah k bytu, k němuž svědčí manželům společné nájemní právo, nachází-li se v něm rodinná domácnost manželů. Stejně tak jej nesmí ani omezit jakýmkoliv jiným právem, jehož výkon by vylučoval bydlení manželů.¹³⁸³ Navíc v případech, kdy je takovýto byt nezbytný k bydlení manželů, musí každý z manželů předcházet a zdržet se čehokoliv, co by mohlo znemožnit, případně i jen ohrozit, bydlení manželů v takovémto bytě.¹³⁸⁴

Společné nájemní právo manželů zaniká jak na základě obecných důvodů zániku nájmu bytu,¹³⁸⁵ tak i na základě následujících situací. První z nich je situace, kdy k zániku společného nájemního práva manželů dojde v důsledku dohody dle ustanovení § 745 odst. 2 ObčZ. Druhou skupinu tvoří případy týkající se zániku obydlí, resp. rodinné domácnosti, v předmětném bytě, a to jak v důsledku dohody manželů o odděleném bydlení, tak i opuštění rodinné domácnosti jedním z manželů s úmyslem žít trvale jinde, tj. s úmyslem se již nevrátit a rodinou domácnost neobnovit.¹³⁸⁶ Posledním okruh je tvořen situacemi, při kterých dochází k zániku manželství a zpravidla i k zániku rodinné domácnosti v důsledku smrti jednoho z manželů,¹³⁸⁷ nebo rozvodu manželství.¹³⁸⁸

V případě úmrtí jednoho z manželů, kteří měli k bytu společné nájemní právo, nebo jiné společné závazkové právo, zůstane nadále nájemcem bytu pozůstalý manžel.¹³⁸⁹ Pokud měl nájemní právo k bytu pouze zesnulý manžel, uplatní se právní úprava přechodu nájmu.¹³⁹⁰ Pokud však nájemní právo na pozůstalého manžela nepřechází,¹³⁹¹ zanikne druhému manželu právo bydlení, ledaže po něm nelze spravedlivě požadovat, aby se z bytu vystěhoval.¹³⁹²

V případě zániku společného nájemního práva v důsledku rozvodu manželství mohou manželé nově uzavřít, a to i před rozvodem manželství, dohodu o tom, který z rozvedených manželů zůstane v bytě nadále bydlet.¹³⁹³ Pokud se však manželé, kteří měli k bytu společné nájemní právo, na výše uvedeném nedohodnou, soud zruší právo nájmu toho z rozvedených

¹³⁸² Srov. ustanovení § 749 ObčZ.

¹³⁸³ Srov. ustanovení § 748 ObčZ.

¹³⁸⁴ Srov. ustanovení § 748 odst. 1 a § 747 odst. 1 věta první ObčZ.

¹³⁸⁵ K zániku nájmu bytu srov. podkapitolu 9 této kapitoly.

¹³⁸⁶ Srov. ustanovení § 743 odst. 3 ObčZ. K tomuto lze srov. i ustanovení § 708 OZ 1964 a k tomu výklad obsažený v pododdíle 4.2.2 kapitoly II. této práce.

¹³⁸⁷ Srov. ustanovení § 23, resp. § 26 a § 71 ObčZ.

¹³⁸⁸ Srov. ustanovení § 755 a násl. ObčZ.

¹³⁸⁹ Srov. ustanovení § 766 odst. 1 ObčZ.

¹³⁹⁰ Srov. ustanovení § 2279 a násl. ObčZ. K tomuto srov. blíže oddíl 8.2 této práce.

¹³⁹¹ Typicky nájemní právo k služebnímu bytu (srov. ust. § 2297 a násl. ObčZ a oddíl 10.1 této kapitoly), nebo k bytu zvláštního určení (srov. ust. § 2300 a násl. ObčZ a oddíl 10.2 této kapitoly).

¹³⁹² Srov. ustanovení § 767 odst. 1 ve spojení s § 767 odst. 3 ObčZ.

¹³⁹³ Srov. ustanovení § 768 odst. 1 ObčZ, § 705 OZ 1964. K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 kapitoly II. této práce.

manželů, po kterém lze spravedlivě žádat, aby byt opustil.¹³⁹⁴ Soud při svém rozhodování zejména přihlédne k tomu, „*kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele [...]*“.¹³⁹⁵

V této souvislosti je třeba upozornit na to, že ačkoliv byly bytové náhrady z nové právní úpravy nájmu bytu vypuštěny, je zde výslovně připuštěno, aby soud, který bude rozhodovat o tom, který z rozvedených manželů má byt opustit,¹³⁹⁶ též rozhodl i o způsobu náhrady za ztrátu nájemního práva, např. ve formě zřízení práva bydlení, nebo zajištění náhradního bydlení.¹³⁹⁷ Manžel, kterému je soudem přiznáno náhradní bydlení, může v bytě bydlet do doby, než mu bude druhým manželem zajištěno náhradní bydlení. Manžel, kterému náhradní bydlení soudem přiznáno nebude, může v bytě bydlet, resp. v něm zůstat po dobu nejvýše 1 roku.¹³⁹⁸ Pokud je však takovému manželu svěřeno do péče nezletilé nebo nezaopatřené dítě, může mu soud na jeho návrh zřídit právo bydlení.¹³⁹⁹

Pokud jde o rozvedené manžele, kteří neměli k bytu společné nájemní právo a kteří se nedohodnou na dalším bydlení toho manžela, který má slabší právo k bydlení v bytě, uloží soud takovému manželu na návrh druhého manžela povinnost se z bytu vystěhovat.¹⁴⁰⁰

S přihlédnutím k okolnostem případu může soud též zřídit ve prospěch pozůstalého¹⁴⁰¹ nebo rozvedeného manžela,¹⁴⁰² který pečuje o nezletilé nebo nezaopatřené dítě, věcné břemeno bydlení,¹⁴⁰³ a to za úplatu odpovídající místně obvyklému nájemnému¹⁴⁰⁴ a až na dobu, dokud se takovéto dítě nebude schopno samo žít.

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁴⁰⁵ ani dle současné právní úpravy nevzniká společné nájemní právo manželů mezi registrovanými partnery.¹⁴⁰⁶ Na rozdíl od předchozí

¹³⁹⁴ Srov. ustanovení § 768 odst. 1 ObčZ.

¹³⁹⁵ Viz tamtéž.

¹³⁹⁶ Srov. ustanovení § 768 odst. 1 ObčZ.

¹³⁹⁷ Srov. ustanovení § 768 odst. 2 ObčZ. Není vyloučeno, aby soud přiznal i náhradu v penězích. K tomuto dále srov. HRUŠÁKOVÁ, Milana, Zdeňka KRÁLÍČKOVÁ a Lenka WESTPHALOVÁ. *Občanský zákoník II: rodinné právo (§ 655-975): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 487-489. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9.

¹³⁹⁸ Srov. ustanovení § 768 odst. 2 ObčZ.

¹³⁹⁹ Srov. tamtéž.

¹⁴⁰⁰ Srov. ustanovení § 769 ObčZ.

¹⁴⁰¹ Srov. ustanovení § 767 odst. 2 ObčZ.

¹⁴⁰² Srov. ustanovení § 768 odst. 2 a § 769 ObčZ.

¹⁴⁰³ Takovéto věcné břemeno by zde mohlo být zřízeno i k nájemnímu právu, tj. k věci movité, druhého manžela, kterému nájemní právo k bytu zůstalo zachováno. K tomuto srov. např. HRUŠÁKOVÁ, Milana, Zdeňka KRÁLÍČKOVÁ a Lenka WESTPHALOVÁ. *Občanský zákoník II: rodinné právo (§ 655-975): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 489. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9.

¹⁴⁰⁴ Srov. tamtéž.

¹⁴⁰⁵ K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 kapitoly II. této práce.

¹⁴⁰⁶ Jelikož je právní úprava společného nájemního práva mezi manžely obsažena v části druhé občanského zákoníku, neuplatní se tak společné ustanovení § 3020 ObčZ, dle kterého „[u]stanovení částí první, třetí a čtvrté

právní úpravy, dle níž měl registrovaný partner „*po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená*“,¹⁴⁰⁷ nová právní úprava žádné zákonné zvláštní právo k pronajatému bytu mezi registrovanými partnery neupravuje. Registrovaný partner tak může užívat druhým partnerem pronajatý byt coby člen jeho domácnosti, tj. s jeho souhlasem. Pokud se na tom s pronajímatelem dohodnou, může vzniknout mezi nimi i společný nájem dle ustanovení § 2270 ObčZ.

5 Vznik nájmu bytu dle občanského zákoníku

Způsoby vzniku nájmu bytu jsou v podstatě totožné jako v případě předchozí právní úpravy.¹⁴⁰⁸ Nejčastějším způsobem vzniku nájmu bytu tak i nadále zůstává nájemní smlouva k bytu, resp. dvoustranné či vícestranné právní jednání.¹⁴⁰⁹ Novinkou v této oblasti je možnost „vydržení“ nájemního práva.¹⁴¹⁰

I nadále lze vedle výše uvedených obecných způsobů vzniku nájmu bytu vymezovat dva okruhy zvláštních situací, resp. právních skutečností, při nichž dochází ke vzniku nájmu bytu ve vztahu k novému nájemci, resp. nástupci předchozího nájemce.

Prvním okruhem jsou situace, kdy do nájemního vztahu k bytu přistupuje další osoba. Typicky se jedná o přistoupení k nájemní smlouvě se souhlasy stávajícího pronajímatele a nájemce v souvislosti se společným nájmem bytu,¹⁴¹¹ nebo vznik nájmu bytu druhému manželu, resp. vzniku společného nájemního práva manžely.¹⁴¹²

Druhý okruh tvoří situace, při nichž dochází ke změně v subjektech nájemního vztahu v důsledku smrti nájemce,¹⁴¹³ změny vlastnického práva k bytu,¹⁴¹⁴ či nově též postoupení smlouvy.¹⁴¹⁵

o manželství a o právech a povinnostech manželů platí obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů.“

¹⁴⁰⁷ Viz ustanovení § 705a odst. 1 OZ 1964. Blíže k tomuto srov. pododdíl 4.2.2 kapitoly II. této práce.

¹⁴⁰⁸ Srov. podkapitulu 5 kapitoly II. této práce.

¹⁴⁰⁹ Srov. ustanovení § 545 a násl. ObčZ.

¹⁴¹⁰ Srov. ustanovení § 2238 ObčZ. Blíže k tomuto srov. oddíl 5.2 této kapitoly.

¹⁴¹¹ Srov. ustanovení § 745 ObčZ. Blíže k tomuto srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

¹⁴¹² Srov. ustanovení § 2270 ObčZ. Blíže k tomuto srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

¹⁴¹³ Srov. ustanovení § 2279 a násl. a § 2282 a násl. ObčZ. Blíže k tomuto srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

¹⁴¹⁴ Srov. ustanovení § 2221 a násl. ObčZ. Blíže k tomuto srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

¹⁴¹⁵ Srov. ustanovení § 1895 ObčZ. Blíže k tomuto srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

5.1 Vznik nájmu bytu na základě smlouvy

Obecně platí, že pro vznik konkrétního typu smlouvy se vyžaduje, aby se smluvní strany dohodly na podstatných náležitostech smlouvy.¹⁴¹⁶

Na rozdíl od předchozí úpravy, kdy ustanovení § 686 OZ 1964 obsahovalo seznam podstatných náležitostí, které musela nájemní smlouva k bytu pod sankcí absolutní neplatnosti obsahovat,¹⁴¹⁷ nově zvláštní právní úprava nájmu bytu podstatné náležitosti nájemní smlouvy k bytu nevymezuje.

Pro účely vymezení toho, co musí nájemní smlouva k bytu obsahovat, lze vedle obecných předpokladů pro vznik smlouvy, tj. pojmových znaků a náležitostí právního jednání,¹⁴¹⁸ vycházet z obecných ustanovení o nájmu¹⁴¹⁹ a ve vztahu k zvláštnímu účelu nájmu bytu též z ustanovení § 2235 ObčZ. Aby vznikla nájemní smlouva k bytu, musí se tak smluvní strany dohodnout na dočasném přenechání věci k bydlení za úplatu.¹⁴²⁰

Není však nutné, aby všechny tyto náležitosti,¹⁴²¹ vyjma předmětu nájmu,¹⁴²² byly v nájemní smlouvě k bytu podrobně specifikovány, nově postačí, aby z nájemní smlouvy k bytu, resp. z jejího smyslu, alespoň vyplývaly.¹⁴²³ Dokonce ani jejich úplná absence zpravidla nezpůsobí absolutní neplatnost smlouvy.¹⁴²⁴ I takováto smlouva totiž bude moci obstát jako platná, pokud ji bude možné dle jejího obsahu překvalifikovat na jiný smluvní typ,¹⁴²⁵ případně ji považovat za smlouvu nepojmenovanou.¹⁴²⁶

Dle ustanovení § 2237 ObčZ nájemní smlouva k bytu vyžaduje písemnou formu.¹⁴²⁷ Na rozdíl od předchozí právní úpravy však nedodržení formy nezpůsobuje absolutní

¹⁴¹⁶ Srov. ustanovení § 1725 ObčZ.

¹⁴¹⁷ K tomuto srov. oddíl 5.1 kapitoly II. této práce.

¹⁴¹⁸ K tomuto srov. oddíl 1.2 této kapitoly.

¹⁴¹⁹ Srov. ustanovení § 2201 a násl. ObčZ.

¹⁴²⁰ K jednotlivým uvedeným pojmovým znakům nájmu blíže srov. podkapitulu 3 této kapitoly.

¹⁴²¹ Dočasnost, přenechání k užívání, předmět nájmu, účel nájmu a úplatnost.

¹⁴²² Srov. pododdíl 5.1.1 této kapitoly.

¹⁴²³ Srov. zejména ustanovení § 555 a násl. ObčZ.

¹⁴²⁴ Srov. zejména ustanovení § 574 ObčZ.

¹⁴²⁵ Srov. ustanovení § 575 ObčZ.

¹⁴²⁶ Srov. ustanovení § 1746 odst. ObčZ.

¹⁴²⁷ Srov. ustanovení § 559 ObčZ. V případě, kdy se nájem bytu zapisuje do katastru nemovitostí dle ustanovení § 2203 ObčZ a nájemní smlouva k bytu slouží jako vkladová listina (srov. ust. § 11 odst. 1 písm. q) a § 15 odst. 1 katastrálního zákona), musí nájemní smlouva k bytu splňovat navíc i náležitosti požadované katastrálním zákonem. K tomuto srov. např. ustanovení § 7, § 8, či § 17 katastrálního zákona.

neplatnost nájemní smlouvy k bytu,¹⁴²⁸ nýbrž jen neplatnost relativní,¹⁴²⁹ které se navíc může dovolat pouze nájemce.¹⁴³⁰

V této souvislosti je však nutné uvést, že dle ustanovení § 582 odst. 2 ObčZ lze neplatnost nájemní smlouvy k bytu pro nedodržení její formy namítat jen v případě, že nebylo doposud plněno. Plněním ze strany nájemce je třeba v tomto případě rozumět zaplacení nájemného. Samotné užívání předmětu nájmu by v tomto postačovat nemělo.¹⁴³¹

Od výše uvedené je třeba ještě odlišit situace, ve kterých požadavek písemné, popřípadě přísnější formy nájemní smlouvy k bytu navíc vyplývá z předchozí dohody, resp. zavedené praxe smluvních stran, případně z požadavku jedné ze stran vzneseném v rámci jednání o smlouvě.¹⁴³² Oproti nedodržení zákonné formy je následek nedodržení smluvené, resp. vyhrazené, formy přísnější. Uplatní se totiž vyvratitelná domněnka, dle které smluvní strany nechtěly být právním jednáním učiněným v jiné než jimi požadované formě vázány, tj. že nájemní smlouva k bytu mezi nimi vůbec nevznikla.¹⁴³³

5.1.1 Vymezení předmětu nájmu

Nájemní smlouva k bytu, jako jakékoliv jiné právní jednání, musí být dostatečně určitá. Tedy musí z ní být předně patrné, co se pronajímá, resp. co je předmětem nájmu bytu. Jak již bylo uvedeno výše,¹⁴³⁴ předmětem nájmu bytu může být byt, dům, ale i jakýkoliv jiný prostor pronajatý za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, případně členů jeho domácnosti.

Co se týká specifikace bytu lze odkázat na výklad k předchozí právní úpravě obsažený v pododdílu 5.1.1 kapitoly II. této práce, který lze přiměřeně použít i na případy vymezení domu a jiných prostor pronajatých za účelem bydlení. Předmět nájmu bytu tak bude dostatečně určitě vymezen zejména tehdy, pokud nebude zaměnitelný s jiným předmětem.¹⁴³⁵

¹⁴²⁸ Srov. ustanovení § 686 odst. 1 OZ 1964 ve spojení s ustanovením § 40 OZ 1964. K tomuto dále srov. oddíl 5.1 kapitoly II. této práce.

¹⁴²⁹ Srov. ustanovení § 582 ObčZ ve spojení s ustanovením § 586 ObčZ.

¹⁴³⁰ Srov. ustanovení § 2237 ObčZ.

¹⁴³¹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 350. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁴³² „Dohodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. To platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.“ viz ustanovení § 1758 ObčZ.

¹⁴³³ Srov. tamtéž. Jedná se o zdánlivé právní jednání. K tomuto srov. ustanovení § 551 ObčZ.

¹⁴³⁴ Srov. oddíl 3.2 této kapitoly.

¹⁴³⁵ „Předpokladem určitosti právního úkonu je označení jeho předmětu takovým způsobem, aby byl nezaměnitelně rozpoznatelný od předmětů jiných [...]“ viz nálezy Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03.

Je-li předmět nájmu vymezen neurčitě a není možné tuto neurčitost odstranit ani výkladem,¹⁴³⁶ lze považovat související právní jednání za zdánlivé.¹⁴³⁷ Dle ustanovení § 553 odst. 2 ObčZ¹⁴³⁸ může i přes výše uvedené dojít k následné konvalidaci uvedeného právního jednání, a to za podmínky, že projev vůle, resp. předmět nájmu bytu, bude mezi smluvními stranami dodatečně vyjasněn, resp. dodatečně dostatečně vymezen. Zpětné účinky bude mít takovéto dodatečné vymezení předmětu nájmu v případě, že se na tom smluvní strany dohodnou.¹⁴³⁹

K užitečnosti vymezení příslušenství bytu srov. výklad provedený v oddíle 3.2.2 této kapitoly. K doporučení popsání stavu předmětu nájmu, jeho příslušenství, vybavení atp., v nájemní smlouvě, resp. předávacím protokolu, srov. pododdíl 5.1.1 kapitoly II. této práce.

5.1.2 Účel nájmu

Jak již bylo uvedeno výše, pro to, aby se jednalo o nájem bytu, není nezbytně nutné, aby nájemní smlouva k bytu obsahovala výslovné vyjádření, že je předmět nájmu pronajímán k zajištění bytových potřeb nájemce, případně členů jeho domácnosti. V každém případě se na tom ale smluvní strany musí dohodnout.

I když lze výslovné vyjádření obsažené ve smlouvě jedině doporučit, postačí v tomto ohledu, pokud takovýto účel nájmu bude z nájemní smlouvy vyplývat, tj. bude jej možné pomocí interpretace smlouvy dovodit.¹⁴⁴⁰

Na to, že se jedná o nájem bytu, tak bude možné usuzovat z jednání při uzavírání smlouvy, jakož i následného chování smluvních stran, nebo například i z vymezení předmětu nájmu, půjde-li o byt, nebo o rodinný dům, tj. o předmět nájmu, jenž je obvykle užíván k trvalému bydlení.

5.1.3 Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Na rozdíl od předchozí právní úpravy,¹⁴⁴¹ nově nemusí být v nájemní smlouvě bezpodmínečně obsaženo ujednání o výši nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním

¹⁴³⁶ Srov. ustanovení § 555 a násl. ObčZ, zejména pak ust. § 556 ObčZ.

¹⁴³⁷ Srov. ustanovení § 553 odst. 1 ObčZ.

¹⁴³⁸ „Byl-li projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn, nepřihlíží se k jeho vadě a hledí se, jako by tu bylo právní jednání od počátku.“ viz ustanovení § 553 odst. 2 ObčZ.

¹⁴³⁹ K tomuto srov. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 1982-1983. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁴⁴⁰ Srov. ustanovení § 555 a násl. ObčZ. Zejména pak ustanovení § 556 ObčZ.

bytu nebo s ním související služby (pro účely této kapitoly dále jen „úhrada za plnění spojená s užíváním bytu“),¹⁴⁴² ani způsob jejich výpočtu. Postačí, pokud bude vyplývat, že se jedná o smlouvu úplatnou, na což lze obyčejně usuzovat ze samotného označení smlouvy jako nájemní.¹⁴⁴³

Neujednají-li si smluvní strany výši nájemného, je nájemce povinen platit nájemné ve výši obvyklé, tj. ve „výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“¹⁴⁴⁴

Podrobnosti a postup pro stanovení obvyklé výše nájemného obsahuje prováděcí právní předpis,¹⁴⁴⁵ a to nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Dle ustanovení § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. lze výši obvyklého nájemného, resp. srovnatelného nájemného,¹⁴⁴⁶ zjistit dvěma způsoby, a to buď na základě znaleckého posudku, jímž znalec určí „výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě“,¹⁴⁴⁷ nebo na základě doložení výše nájemného nejméně 3 dalších srovnatelných bytů.¹⁴⁴⁸

Uvedené nařízení dále upravuje, jakým způsobem je potřeba posuzovat srovnatelnost nájemného, resp. co je při tom potřeba zohlednit.¹⁴⁴⁹ Za tímto účelem jsou vymezeny dva okruhy srovnávacích znaků,¹⁴⁵⁰ a to rozsahu práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu a obytné hodnoty bytu, které se musí ve stanovených variantách charakteristik shodovat.¹⁴⁵¹ Nebude-li možné určit výši obvyklého nájemného dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., lze vyjít z obecného ustanovení § 1792 odst. 1 věta druhá ObčZ, dle kterého by v takovémto případě mohl určit výši obvyklého nájemného soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.

Výši nájemného si smluvní strany mohou ujednat jak konkrétní částkou, tak i stanovením způsobu jeho výpočtu. Dle ustanovení § 2246 odst. 1 věta první ObčZ musí být

¹⁴⁴¹ Srov. ustanovení § 686 OZ 1964. V podrobnostech k tomuto srov. pododdíl 5.1.3 kapitoly II. této práce.

¹⁴⁴² Srov. ustanovení § 2247 odst. 1 ObčZ.

¹⁴⁴³ K úplatnosti coby jednomu z pojmových znaků nájemní smlouvy k bytu srov. oddíl 3.3 této kapitoly.

¹⁴⁴⁴ Viz ustanovení § 2246 odst. 2 ObčZ.

¹⁴⁴⁵ Srov. ustanovení § 2249 odst. 2 ObčZ.

¹⁴⁴⁶ Pro účely nařízení vlády č. 453/2013 Sb. se srovnatelným nájemným rozumí „[...] nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.“ viz ust. § 2 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

¹⁴⁴⁷ Viz ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) a § 6 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

¹⁴⁴⁸ Srov. ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) a § 6 odst. 2 a 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

¹⁴⁴⁹ Srov. ustanovení § 4 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

¹⁴⁵⁰ Srov. ustanovení § 4 odst. 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

¹⁴⁵¹ Demonstrativní výčet jednotlivých charakteristik ke každému okruhu znaků jsou obsaženy v příloze č. 1 „Charakteristiky nájemních vztahů“ (délka nájmu, možnost podnájmu, platba jistoty, ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce, existence inflační doložky, interval placení nájemného a výpovědní doba) a příloze č. 2 „Skupiny charakteristik obytné hodnoty bytu“ (druh stavby a druh bytu, velikost obytného prostoru, vybavení obytného prostoru, stav budovy a stav bytu, umístění bytu v místě) nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

nájemné ujednáno „pevnou“ částkou, čímž se má na mysli, že nájemné nesmí být sjednáno jako flexibilní, tj. takové, které by se například každý měsíc měnilo na základě sjednaného vnějšího faktoru, typicky měnové doložky.¹⁴⁵² Výše uvedené nevylučuje, aby si smluvní strany sjednaly inflační doložku, resp. každoroční zvyšování nájemného.¹⁴⁵³

Nájemné může být nově ujednáno i jinak než v penězích. Dle ustanovení § 2217 odst. 2 ObčZ je v takovém případě „*rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“ Tržní cena nepeněžního plnění, resp. obecně převoditelnost nemajetkového plnění na peníze v daném místě a čase, může mít svou praktickou relevanci zejména v případech, kdy bude potřeba provést např. výpočet slevy z nájemného nebo úroků z prodlení.¹⁴⁵⁴

Vedle nájemného je nájemce povinen pronajímateli platit také úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, a to zpravidla v rozsahu, v jakém tato plnění čerpá.¹⁴⁵⁵ Způsob jejího placení závisí na dohodě smluvních stran. Náklady lze platit přímo, nebo například ve formě záloh. V takovém případě je bude pronajímatel za dané zúčtovací období povinen vždy vyúčtovat.¹⁴⁵⁶ Budou-li některé dodávky plnění poskytovány pronajímatelem souběžně více subjektům, bude nutné provést i rozúčtování nákladů na takovéto plnění mezi jejich jednotlivé odběratele.¹⁴⁵⁷

Jak výši záloh, tak i jejich placení si však musí smluvní strany výslovně ujednat.¹⁴⁵⁸ Pokud se pronajímatel a nájemce na výši záloh nedohodnou, je pronajímatel, pokud je zároveň poskytovatelem služeb,¹⁴⁵⁹ oprávněn za podmínek uvedených v ustanovení § 1 a § 4 zákona č. 67/2013 Sb.¹⁴⁶⁰ určit jejich měsíční výši „*jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.*“^{1461 a 1462} V průběhu roku

¹⁴⁵² Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 365. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁴⁵³ Srov. ustanovení § 2248 ObčZ. K tomuto blíže srov. pododdíl 7.1.1 této kapitoly.

¹⁴⁵⁴ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 283. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁴⁵⁵ K vymezení plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb srov. oddíl 7.2 této kapitoly.

¹⁴⁵⁶ K tomuto blíže srov. pododdíl 7.2.3 této kapitoly.

¹⁴⁵⁷ K tomuto blíže srov. pododdíl 7.2.2 této kapitoly.

¹⁴⁵⁸ S výjimkou, kdy je tak výslovně stanoveno v právním předpise, a to v ustanovení § 4 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁴⁵⁹ Viz ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb., dle kterého se pro účely cit. zákona rozumí „*poskytovatelem služeb 1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo 2. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“)* podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví“.

¹⁴⁶⁰ „*Tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“)* a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.“ viz ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁴⁶¹ Viz ustanovení § 4 odst. 2 zákona 67/2013 Sb.

je pak pronajímatel oprávněn výši záloh měnit, zejména v závislosti na vývoji cen, či změně rozsahu nebo kvality poskytovaných služeb. Takovouto změnu musí pronajímatel v oznámení adresovaném nájemci vždy řádně odůvodnit.¹⁴⁶³

Dalším možným způsobem úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je forma paušální platby, a to ať již za všechna plnění, nebo jen za některá. Novinkou¹⁴⁶⁴ je možnost si ujednat i takovou paušální platbu, jež bude v sobě obsahovat jak částku nájemného, tak i částku za plnění spojená s užíváním bytu.¹⁴⁶⁵ V případě paušálních plateb platí, s výjimkou uvedenou v ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb.,¹⁴⁶⁶ že se následně nevyúčtovávají.¹⁴⁶⁷

Nestanoví-li si smluvní strany jiný časový interval¹⁴⁶⁸ pro placení nájemného, vychází se nově z vyvratitelné domněnky, dle které se nájemné sjednává za jeden měsíc.¹⁴⁶⁹ Nově¹⁴⁷⁰ je nájemce povinen platit nájemné „*předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.*“¹⁴⁷¹

5.1.4 Dočasnost

Co se týká vymezení dočasnosti, postačí stejně jako u úplatnosti, pokud bude z nájemní smlouvy k bytu alespoň vyplývat. Na dočasnost, coby pojmový znak nájmu,¹⁴⁷² lze usuzovat již ze samotného označení smlouvy jako nájemní smlouvy k bytu. K vymezení doby

¹⁴⁶² Zvláštní případ tvoří zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod, kdy se měsíční zálohy vypočítají pro každé účtovací období „*vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.*“ viz ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁴⁶³ Uvedená změna se projeví nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nájemci, není-li pronajímatelem stanoven den pozdější. Srov. ustanovení § 4 odst. 4 zákona 67/2013 Sb.

¹⁴⁶⁴ Srov. pododdíl 5.1.3 kapitoly II. této práce.

¹⁴⁶⁵ Srov. v ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. Dále k tomuto srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. II. ÚS 2597/17.

¹⁴⁶⁶ „*U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.*“ viz ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁴⁶⁷ Srov. tamtéž. Dle ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb. „*U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.*“

¹⁴⁶⁸ Např. čtvrtletně, pololetně, ročně, nebo i na celou dobu nájmu, byl-li nájem bytu sjednán na dobu určitou.

¹⁴⁶⁹ Srov. ustanovení § 2246 odst. 1 věta druhá ObčZ.

¹⁴⁷⁰ Srov. ustanovení § 671 odst. 2 OZ 1964.

¹⁴⁷¹ Viz ustanovení § 2251 odst. 1 ObčZ.

¹⁴⁷² K tomuto blíže srov. oddíl 3.4 této kapitoly.

trvání nájemní smlouvy, obnovení nájmu bytu a k dalším podrobnostem lze odkázat na výklad provedený v oddíle 3.4 této kapitoly.

5.2 Vznik nájmu bytu na základě dobré víry nájemce

Za nový způsob vzniku nájmu bytu lze označit právní fikci obsaženou v ustanovení § 2238 ObčZ, dle které se považuje nájemní smlouva k bytu *ex lege*¹⁴⁷³ za řádně uzavřenou v případě, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že mu svědčí nájemní právo, po dobu nejméně 3 let. Dobrá víra nájemce se předpokládá.¹⁴⁷⁴

Uvedená fikce se podobá právnímu institutu vydržení.¹⁴⁷⁵ Ačkoliv nájemní právo může být předmětem držby,¹⁴⁷⁶ o vydržení v pravém slova smyslu zde nejde.¹⁴⁷⁷

Jako typický příklad, na který se toto ustanovení vztahuje, lze uvést uzavřenou nájemní smlouvu k bytu dle předchozí právní úpravy, jejímž předmětem byl nebytový prostor, aniž by o tom nájemce věděl, nebo vědět mohl.¹⁴⁷⁸ Nezpůsobilost předmětu nájmu způsobovala dle předchozí právní úpravy absolutní neplatnost nájemní smlouvy k bytu, přičemž dle ustanovení § 2238 ObčZ užívali takovýto nájemce tento prostor v dobré víře, bude chráněn a tehdy neplatně uzavřená nájemní smlouva k bytu se po uplynutí 3 let bude považovat za řádně uzavřenou.¹⁴⁷⁹

Otázka, která zde vznikla, je, odkdy se bude počítat uvedená doba 3 let, tj. zda lze zohlednit i dobu užívání prostor před účinností občanského zákoníku. Nejvyšší soud tuto otázku již zodpověděl kladně, přičemž uvedl, že „[p]odmínky stanovené pro ochranu >>poctivého nájemce<< v § 2238 o. z. musí být splněny po 1. 1. 2014, přihlédnuto přitom může být i k chování >>nájemce<< před účinností o. z.“¹⁴⁸⁰

¹⁴⁷³ Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2017, sp. zn. I. ÚS 648/17.

¹⁴⁷⁴ Srov. ustanovení § 7 ObčZ.

¹⁴⁷⁵ Srov. ustanovení § 1089 ObčZ.

¹⁴⁷⁶ Srov. ustanovení § 988 a § 1003 ve spojení s § 979 ObčZ.

¹⁴⁷⁷ „Právo osobního užívání bytu není právem věcným, nýbrž obligačním, a proto je není možno vydržet.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2958/2000. K tomuto dále srov. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 315. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁴⁷⁸ Srov. ustanovení § 4 odst. 2 ObčZ.

¹⁴⁷⁹ „[...] s ohledem na dobrou víru a ochranu práva bydlení nájemce se za splnění podmínek podle § 2238 zákona č. 89/2012 Sb. považují za řádně uzavřené nájemní smlouvy, jež by byly podle předchozí právní úpravy ztiženy absolutní neplatností.“ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 5. 2018, sp. zn. II. ÚS 658/18.

¹⁴⁸⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1236/2015. K tomuto srov. též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3529/2016.

6 Práva a povinnosti z nájmu bytu dle občanského zákoníku

Předně je potřeba uvést, že i v případě nájmu bytu platí, byť omezeně, zásada autonomie vůle smluvních stran a pronajímatel a nájemce si tak mohou svá práva a povinnosti v limitech blíže popsanych v oddíle 2.4 této kapitoly ujednat sami, a to i nad rámec práv a povinností uvedených v zákonné právní úpravě.

Stejně jako dle předchozí právní úpravy je základní povinností pronajímatele přenechat předmět nájmu nájemci za účelem bydlení, a to ve stavu k tomuto účelu způsobilém, v tomto stavu předmět nájmu udržovat a zajistit nájemci po dobu nájmu jeho nerušené užívání.¹⁴⁸¹ Naopak základní povinností nájemce je užívat předmětu nájmu jako řádný hospodář k účelu bydlení a platit nájemné.¹⁴⁸² Ve zbytku lze odkázat na obecný výklad obsažený v podkapitole 6 kapitoly II. této práce.

6.1 Užívání bytu

6.1.1 Odevzdání bytu

K vymezení pojmu přenechání, resp. odevzdání bytu nájemci do užívání lze odkázat na výklad učiněný v pododdíle 3.1.2 této kapitoly, jakož i na obecný výklad obsažený v oddíle 6.1 kapitoly II. této práce.

Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, odevzdá, resp. zpřístupní pronajímatel byt nájemci prvního dne měsíce následujícího po dni nabytí účinnosti nájemní smlouvy k bytu.¹⁴⁸³ Zároveň pronajímatel odevzdá nájemci vše, co je k řádnému užívání bytu potřeba,¹⁴⁸⁴ a v případě, že je to potřeba, tak jej i poučí o tom, jak má byt užívat.¹⁴⁸⁵

6.1.2 Způsobilost bytu k užívání

Byt musí být ke dni jeho zpřístupnění nájemci způsobilý k nastěhování a obývání.¹⁴⁸⁶ Při posuzování způsobilosti bytu k nastěhování a obývání je v první řadě nutno vycházet

¹⁴⁸¹ Srov. ustanovení § 2205 ObčZ.

¹⁴⁸² Srov. ustanovení § 2213 ObčZ.

¹⁴⁸³ Jedná se o novinku upravenou v ustanovení § 2242 odst. 1 ObčZ.

¹⁴⁸⁴ Např. manuály, ovladače k zařízením v bytě atp. Srov. ustanovení § 2206 odst. 2 ObčZ.

¹⁴⁸⁵ Srov. ustanovení § 2195 odst. 2 ve spojení s § 10 ObčZ.

¹⁴⁸⁶ Srov. ustanovení § 2242 odst. 1 ObčZ.

z obsahu nájemní smlouvy k bytu,¹⁴⁸⁷ pokud ta v tomto mlčí, „*je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.*“¹⁴⁸⁸

Vedle fyzických vlastností je při zkoumání způsobilosti potřeba brát v potaz i právní stav bytu, resp. jeho volnost, tj. zda v něm nebydlí pronajímatel nebo nějaká jiná osoba, či zde není nějaká jiná právní překážka, která by bránila nájemci v nastěhování, resp. v užívání pronajatého prostoru.¹⁴⁸⁹

Pronajímatel a nájemce si mohou též dohodnout, že pronajímaný prostor bude předán jako nezpůsobilý k obývání, a to pod podmínkou, že si zároveň zvlášť upraví práva a povinnosti v souvislosti se „zvláštní povahou bytu“, jakož i způsob a výši úhrady nákladů na jeho nutné úpravy, jinak bude ujednání o předání nezpůsobilého prostoru neplatné.¹⁴⁹⁰

V případě, že pronajímaný prostor nebude v době, kdy má být nájemci odevzdán, ve sjednaném stavu, resp. v souladu s prohlášením pronajímatele, případně ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, např. „*v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu,*“¹⁴⁹¹ je nájemce oprávněn takovýto prostor odmítnout převzít, resp. se nenastěhovat.¹⁴⁹² V takovémto případě, resp. obecně v případech, kdy z důvodu na straně pronajímatele k odevzdání pronajatého prostoru nedojde, se pronajímatel dostává do prodlení,¹⁴⁹³ nájemce není povinen platit po tuto dobu nájemné.¹⁴⁹⁴ Uvažovat lze i možnosti nájemce vypovědět nájemní smlouvu k bytu bez výpovědní doby, a to za předpokladu, že uvedené prodlení pronajímatele bude možné považovat za zvlášť závažné porušení povinností pronajímatele, v jehož důsledku vznikne nájemci značná újma.¹⁴⁹⁵

Pokud se však nájemce i přes výše uvedené do pronajatého prostoru, který je vadný, nastěhuje, je oprávněn v prekluzivní lhůtě¹⁴⁹⁶ bez zbytečného odkladu po nastěhování po pronajímateli požadovat splnění smlouvy, tj. zajištění způsobilosti pronajatého prostoru k obývání. Dále je nájemce oprávněn požadovat i přiměřenou slevu z nájemného, a to po

¹⁴⁸⁷ Případně i ze sdělení pronajímatele týkajícího se stavu, resp. bezvadnosti bytu. K tomuto srov. ustanovení § 2244 odst. 1, § 1916 odst. 1 písm. c) a § 1917 ObčZ.

¹⁴⁸⁸ Viz ustanovení § 2243 ObčZ. K vymezení pojmu nezbytných služeb srov. pododdíl 7.2.1 této kapitoly.

¹⁴⁸⁹ Srov. ustanovení § 2242 odst. 1 *in fine* ObčZ.

¹⁴⁹⁰ Srov. ustanovení § 2242 odst. 2 ObčZ. Zejména by se tak pronajímatel a nájemce měli dohodnout na tom, kdo z nich, v jaké lhůtě a na čí náklad uvede pronajaté prostory do způsobilého stavu.

¹⁴⁹¹ Viz ustanovení § 2245 ObčZ.

¹⁴⁹² Srov. ustanovení § 1914 a násl. a § 2244 odst. 1 ObčZ.

¹⁴⁹³ Srov. ustanovení § 1968 a násl. ObčZ.

¹⁴⁹⁴ Srov. ustanovení § 2245 věta první ObčZ.

¹⁴⁹⁵ Srov. ustanovení § 2232 ObčZ.

¹⁴⁹⁶ Srov. ustanovení § 654 ObčZ.

dobu, dokud pronajímatel vady pronajatého prostoru neodstraní,¹⁴⁹⁷ případně nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.¹⁴⁹⁸ V případě, že nájemce své právo dle ustanovení § 2244 odst. 1 ObčZ u pronajímatele neuplatní v uvedené prekluzivní lhůtě, usuzuje se, že nájemci zaniknou i ostatní výše popsaná s tímto spojená práva, a to z toho důvodu, že v důsledku prekluze zanikne pronajímateli *de facto* povinnost odstranit vady pronajatého prostoru.¹⁴⁹⁹

Odlišná situace však nastane v případě, kdy nájemce předem znal stav bytu, resp. znát měl a mohl.¹⁵⁰⁰ V takovémto případě se jedná o zjevné vady pronajímaného prostoru a nájemce výše popsaná práva nemá.

K zajištění způsobilosti bytu v průběhu nájmu viz výklad obsažený v pododdíle 6.2.1 této kapitoly.

6.1.3 Řádné užívání bytu

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁵⁰¹ je nájemce povinen byt užívat řádně v souladu s nájemní smlouvou.¹⁵⁰² Povinnost užívat byt řádně lze vykládat v souladu s ustanovením § 2213 ObčZ jako povinnost užívat byt s péčí řádného hospodáře.¹⁵⁰³ Ta je obecně vymezena v souvislosti s výkonem funkce člena voleného orgánu právnické osoby v ustanovení § 159 odst. 1 ObčZ.¹⁵⁰⁴ Ve vztahu k nájmu bytu bude péče řádného hospodáře omezena jen na jeho užívání, tj. nebude jako v jiných případech zahrnovat též správu svěřeného majetku.

¹⁴⁹⁷ Srov. ustanovení § 2245 věta druhá ObčZ.

¹⁴⁹⁸ Srov. ustanovení § 2232, event. i ustanovení § 2266 ObčZ.

¹⁴⁹⁹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 361. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Shodně ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1188. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁵⁰⁰ Srov. ustanovení § 4 odst. 2 ObčZ. Dále viz ustanovení § 2244 odst. 2 věta druhá: „*To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.*“ K tomuto viz i obecné ustanovení § 1917 ObčZ: „*Je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu, jde k tíži nabyvatele. To neplatí, pokud zcizitel vadu lstivě zastřel nebo pokud nabyvatele výslovně ujistil, že věc takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad.*“

¹⁵⁰¹ Srov. ustanovení § 688 odst. 2 OZ 1964. K tomuto dále srov. pododdíl 6.1.3 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁰² Srov. ustanovení § 2255 odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁰³ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 391. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵⁰⁴ „*Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.*“ viz ustanovení § 159 odst. 1 ObčZ.

V této souvislosti lze odkázat na starší, nicméně pro pochopení uvedeného pojmu stále použitelné, usnesení Nejvyššího soudu,¹⁵⁰⁵ dle kterého lze pojem péče řádného hospodáře vykládat tak, že osoba s povinností péče řádného hospodáře ve vztahu k svěřenému majetku právně jedná, resp. v případě nájmu zejména tento majetek užívá, odpovědně a svědomitě a pečuje o něj tak, jako by se jednalo o majetek její vlastní. K tomu tato osoba nemusí být vybavena všemi potřebnými odbornými znalostmi, přičemž postačí, aby oplývala alespoň znalostmi základními, a to v rozsahu, který jí umožní rozeznat a zabránit případné hrozící škodě.¹⁵⁰⁶ V tomto duchu zahrnuje péče řádného hospodáře zároveň i povinnost rozpoznat situace, kdy je nutné zajistit odbornou kvalifikovanou pomoc tam, kde jí takováto osoba sama není schopna.

Lze usuzovat, že dopad povinnosti řádného užívání je stejně jako v případě předchozí právní úpravy širší a uplatní se i na ostatní prostory a zařízení domu, které jsou společně s bytem užívány, jakož i na čerpání plnění spojených s užíváním bytu.¹⁵⁰⁷

Porušení uvedené povinnosti nájemce může dle své intenzity vést až k naplnění některého z výpovědních důvodů, typicky výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ nebo § 2291 ObčZ. Případně též k náhradě škody,¹⁵⁰⁸ nebo vzniku práva pronajímatele odstranit poškození nebo vady bytu na náklady nájemce.¹⁵⁰⁹

6.1.4 Výkon práce nebo podnikatelské činnosti v bytě

V ustanovení § 2255 odst. 2 se nově¹⁵¹⁰ uvádí, že nájemce může v bytě též podnikat nebo pracovat, pokud tato jeho činnost nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Zatížením lze rozumět např. vyšší opotřebení předmětu nájmu, nebo obtěžování ostatních uživatelů domu imisemi,¹⁵¹¹ vyšší fluktuací osob v domě atp. Zda se bude jednat o zvýšené zatížení či nikoliv bude nutné vždy posuzovat dle okolností konkrétního případu, přičemž roli bude hrát řada faktorů jako např. předmět provozované činnosti, umístění bytu v domě, umístění samotného domu, atp.

¹⁵⁰⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 5 Tdo 1224/2006.

¹⁵⁰⁶ K tomuto srov. též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006.

¹⁵⁰⁷ Srov. pododdíl 6.1.3 kapitoly II. této práce. Dále k tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 392. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵⁰⁸ Srov. ustanovení § 2913 ObčZ.

¹⁵⁰⁹ Srov. ustanovení § 2267 ObčZ.

¹⁵¹⁰ Dříve toto bylo dovozováno pouze v judikatuře. K tomuto srov. zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

¹⁵¹¹ Srov. ustanovení § 1013 ObčZ.

Závěrem je nutno podotknout, že výkon práce nebo podnikatelské činnosti v bytě v rámci nájmu bytu může být pouze okrajovým způsobem užívání bytu. I nadále platí, aby se jednalo o nájem bytu, byt musí být primárně užíván k trvalému bydlení nájemce.

6.1.5 Pořádek v domě

Pronajímatel je povinen po celou dobu nájmu v domě udržovat pořádek, jenž je dle místních poměrů obvyklý.¹⁵¹² Za tímto účelem je nájemce po dobu nájmu povinen dodržovat rozumné pokyny pronajímatele, jakož i pravidla obvyklá pro chování v domě,¹⁵¹³ tj. taková pravidla, která regulují vzájemné vztahy mezi jednotlivými uživateli prostor, resp. obyvateli domu,¹⁵¹⁴ coby členy jakéhosi domovního společenství, vzniklá zpravidla na základě místních zvyklostí.¹⁵¹⁵

Pro lepší dostupnost mohou být tato pravidla, jakož i rozumné pokyny pronajímatele, „kodifikována“ v podobě domovních řádů. Tato pravidla i tyto pokyny pronajímatele jsou pro nájemce ve smyslu ustanovení § 2256 odst. 2 ObčZ závazné, proto jejich porušení může vést až k naplnění výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ nebo § 2291 ObčZ.

Povinnost pronajímatele udržovat v domě pořádek souvisí též s obecnou povinností pronajímatele stanovenou v ustanovení § 2205 písm. c) ObčZ, a to „zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“¹⁵¹⁶ „I v nové úpravě nájemního vztahu (podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku) platí, že povinnost pronajímatele po dobu nájmu zajistit nájemci nerušené užívání prostoru sloužícího podnikání, příp. bytu či domu, zahrnuje množinu konkrétních povinností pronajímatele daných těmi kterými skutkovými okolnostmi.“¹⁵¹⁷

Předně je pronajímatel povinen se zdržet takového jednání, které by mohlo vést k narušení užívání bytu nájemcem.¹⁵¹⁸ Dále je pronajímatel povinen poskytnout nájemci

¹⁵¹² Srov. ustanovení § 2256 odst. 1 ObčZ.

¹⁵¹³ Srov. ustanovení § 2256 odst. 2 ObčZ.

¹⁵¹⁴ Typicky se může jednat o pravidla zamykání domu, požární bezpečnosti, umístění popelnic, úklidu společných částí domu, zákazu kouření ve společných prostorách, dodržování klidu atp. K tomuto dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 393. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵¹⁵ Srov. ustanovení § 9 odst. 2 ObčZ.

¹⁵¹⁶ K tomuto srov. výklad k předchozí právní úpravě obsažený v pododdíle 6.1.2 kapitoly II. této práce.

¹⁵¹⁷ Viz rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 20. 6. 2014, sp. zn. 30 C 149/2014.

¹⁵¹⁸ Např. v podobě faktického bránění vstupu do předmětu nájmu v podobě výměny zámků od vchodových dveří do domu, omezování dodávek plnění spojených s užíváním bytu, nebo v podobě zřizování práv k předmětu nájmu třetím osobám, v jejichž důsledku bude užívací právo nájemce narušeno atp.

ochranu proti zásahům třetích osob do užívacího práva nájemce.¹⁵¹⁹ Nájemce je povinen o těchto skutečnostech informovat pronajímatele v závislosti na intenzitě zásahu, resp. vad, buď ihned, případně bez zbytečného odkladu,¹⁵²⁰ kdy je zjistí, resp. kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl.¹⁵²¹ Pronajímatel je povinen v takovém případě zakročit a v přiměřené době narušení užívacího práva nájemce odstranit.¹⁵²² Pokud se mu to nepodaří bez zbytečného odkladu, bude nájemce oprávněn žádat slevu z nájemného,¹⁵²³ případně náhradu odůvodněných nákladů, bude-li takovýto zásah odstraňovat sám, ledaže by omezení jeho užívacího práva nebylo podstatné.¹⁵²⁴ V případě, že se pronajímateli nepodaří zásah třetí osoby odstranit ani v dodatečné lhůtě, a samotný zásah, případně prodlení s jeho odstraněním, představuje hrubé porušení povinností pronajímatele, může nájemce nájem bez výpovědní doby vypovědět.¹⁵²⁵ Obdobně se výše uvedené uplatní i v případech, kdy užívání bytu brání rozhodnutí orgánu veřejné moci, případně ustanovení zákona.¹⁵²⁶

Vedle práva žádat zajištění ochrany ze strany pronajímatele je nájemce, obdobně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁵²⁷ oprávněn chránit své užívací právo k bytu i svým vlastním jménem, a to za podmínek uvedených v ustanovení § 2211 ObčZ, tj. „[o]hrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušení nájemního práva újmu [...]“ Byť se jedná o nájemcovo právo, mohou se vzhledem k nájemcově povinnosti péče řádného hospodáře¹⁵²⁸ vyskytnout situace, ve kterých se bude od nájemce očekávat rychlý zásah, typicky v případech bezprostředně hrozící újmy.¹⁵²⁹ K ochraně svého užívacího práva může nájemce dále dle situace využít některého z dalších procesních prostředků, např. může podat zápůrčí žalobu,¹⁵³⁰ žalobu na ochranu rušené držby,¹⁵³¹ žalobu na náhradu škody

¹⁵¹⁹ Srov. ustanovení § 2268 odst. 1 ObčZ. Typicky ve formě výkonu práva nájmu, vlastnického, či vyplývajícího ze služebnosti atp.

¹⁵²⁰ Srov. ustanovení § 2268 ve spojení s § 2264 ObčZ.

¹⁵²¹ Srov. ustanovení § 2214 ObčZ.

¹⁵²² Srov. ustanovení § 2265 odst. 1 ObčZ.

¹⁵²³ K tomuto srov. zejména výklad obsažený v pododdíle 6.2.1 této práce.

¹⁵²⁴ Srov. ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ.

¹⁵²⁵ Srov. ustanovení § 2266 ObčZ.

¹⁵²⁶ Srov. ustanovení § 2268 odst. 2 ObčZ. Typicky se bude jednat o rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění stavby (§ 129 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon), nebo nařízení vyklidit stavbu (§ 140 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon) atp.

¹⁵²⁷ Viz ustanovení § 126 odst. 2 OZ 1964: „Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.“ K tomuto viz ustanovení § 126 odst. 1 OZ 1964 „Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.“

¹⁵²⁸ Srov. pododdíl 6.1.3 této kapitoly.

¹⁵²⁹ „Při vážném ohrožení může ohrožený požadovat, aby soud uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy.“ viz ustanovení § 2903 odst. 2 ObčZ ve spojení s § 74 a násl. o.s.ř. Dále též srov. ustanovení § 2901, nebo např. § 2264 odst. 2 ObčZ.

¹⁵³⁰ Srov. ustanovení § 1042 a § 1013 ObčZ.

¹⁵³¹ Srov. ustanovení § 1003 ObčZ ve spojení s § 176 a násl. o.s.ř.

vzniklé na jeho užívacím právu,¹⁵³² případně i žalobu na vydání věci,¹⁵³³ resp. žalobu na vyklizení.¹⁵³⁴

6.1.6 Chov zvířete v bytě

Nově¹⁵³⁵ je nájemce výslovně oprávněn chovat v bytě zvíře za podmínky, že tím nezpůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.¹⁵³⁶ Bude-li chov zvířete přesahovat výše uvedené limity, může pronajímatel po nájemci požadovat, aby od něj upustil, případně může dojít až k naplnění výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ nebo § 2291 ObčZ.

*„Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“*¹⁵³⁷ V této souvislosti není vyloučeno, aby se pronajímatel a nájemce dohodli již v nájemní smlouvě v rámci úhrady nákladů na plnění spojená s užíváním bytu na konkrétní paušální výši náhrady zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu v důsledku chovu zvířete.¹⁵³⁸

6.1.7 Přístup pronajímatele do bytu v průběhu nájmu

Dle ustanovení § 2219 odst. 1 ObčZ je nájemce stejně jako dle předchozí právní úpravy povinen pronajímateli umožnit v nezbytném rozsahu provedení kontroly předmětu

¹⁵³² Srov. ustanovení § 2910 ObčZ.

¹⁵³³ Srov. ustanovení § 1040 a násl. ObčZ. V případě nájmu, resp. právní úpravy obsažené v ustanovení § 2211 ObčZ, se jedná o jedinou výjimku z ustanovení § 1044 ObčZ, dle kterého je nositel obligačního práva oprávněn chránit toto své právo vůči všem třetím osobám jen v případech, má-li tuto věc u sebe. Ustanovení § 1044 ObčZ by tak nově mělo dopadat výhradně na žaloby zápůřčí. Zde je patrný odklon od dřívější širší koncepce obsažené v ustanovení § 126 odst. 2 OZ 1964, která obecně poskytovala v tomto práva obdobná těm, jaké měl vlastník, všem osobám, které byly oprávněny tuto věc mít u sebe. Tyto osoby tak nemusely mít věc nutně vždy u sebe, postačovalo, pokud měly obligační titul na její vydání. Opačně např. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 252. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. Zvláštní ustanovení § 2211 ObčZ však opravňuje nájemce i k podání žaloby na vydání věci, bez ohledu na to, zda má věc u sebe či nikoliv. K tomuto srov. např. důvodovou zprávu k ObčZ (§ 2211) a dále též HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 263. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵³⁴ „Právo na vydání věci (§ 126 obč. zák.) se - jde-li o nemovitost - realizuje v soudním řízení, ve kterém není uplatňován nárok podle zvláštního (>>restitučního<<) předpisu, žalobou o vyklizení nemovitosti.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 3 Cdon 385/96.

¹⁵³⁵ Předchozí právní úprava chov zvířete v bytě výslovně neupravovala, smluvní strany si jej tak mohly výslovně zakázat. Pokud tak učinily, tak se k takovémuto zákazu od 1. 1. 2014 již nepřihlíží. K tomuto srov. ustanovení § 3074 odst. 1 ObčZ a dále též oddíl 2.1 této kapitoly.

¹⁵³⁶ Srov. ustanovení § 2258 věta první ObčZ. Přičemž bude záležet zejména na tom, jaké prostory jsou předmětem nájmu, kde se předmět nájmu nachází, o jaké zvíře se jedná, v jakém množství jej nájemce chová atp.

¹⁵³⁷ Srov. ustanovení § 2258 věta druhá ObčZ.

¹⁵³⁸ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 400. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

nájmu,¹⁵³⁹ jakož i zpřístupnit předmět nájmu pronajímateli za účelem provedení potřebných oprav či údržby,¹⁵⁴⁰ a to vše za předpokladu, že tento svůj záměr pronajímatel nájemci oznámí předem v přiměřené době, ledaže se jedná o situace, při kterých hrozí nebezpečí z prodlení, případně je nutné zabránit vznikající škodě.¹⁵⁴¹

Obdobně je nájemce povinen umožnit pronajímateli a s ním přichozímu zájemci v období 3 měsíců před skončením nájemního vztahu¹⁵⁴² v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu za účelem dalšího pronájmu, a to za své účasti a za podmínky, že pronajímatel takovouto návštěvu oznámí nájemci předem v přiměřené době.¹⁵⁴³

Pokud nájemce výše uvedenou povinnost nesplní, tj. nezpřístupní v uvedených případech předmět nájmu, může se pronajímatel domáhat náhrady případné škody,¹⁵⁴⁴ jakož i splnění této povinnosti u soudu.¹⁵⁴⁵ Dle intenzity uvedeného porušení může dojít též k naplnění výpovědního důvodu dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ, případně i § 2291 ObčZ.

Vzniknou-li nájemci v důsledku zpřístupnění předmětu nájmu¹⁵⁴⁶ podstatné obtíže,¹⁵⁴⁷ je oprávněn po pronajímateli požadovat slevu z nájemného.¹⁵⁴⁸

6.1.8 Počet osob v bytě

„Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti¹⁵⁴⁹ kohokoli.“¹⁵⁵⁰ Nájemce je stejně, jako dle předchozí právní úpravy¹⁵⁵¹ povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu

¹⁵³⁹ Srov. ustanovení § 665 odst. 1 OZ 1964 a též i pododdíl 6.1.4 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁴⁰ Srov. ustanovení § 692 odst. 1 a 3 OZ 1964 a též i pododdíl 6.2.1 kapitoly II. této práce. K provádění oprav dle současné právní úpravy srov. zejména ustanovení § 2210 ObčZ a dále též pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

¹⁵⁴¹ Typicky se bude jednat o různé havárie. K tomu srov. též např. ustanovení § 14 nebo § 2906 ObčZ.

¹⁵⁴² K obdobné předchozí právní úpravě srov. ustanovení § 681 OZ 1964.

¹⁵⁴³ Srov. ustanovení § 2233 odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁴⁴ Srov. ustanovení § 2913 ObčZ.

¹⁵⁴⁵ Srov. pododdíl 6.1.4 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁴⁶ K následkům obtíží vzniklých nájemci v souvislosti délkou trvání oprav či údržby předmětu nájmu a souvisejícím nadměrným omezením užívacího práva nájemce srov. dále ustanovení § 2210 odst. 2 ObčZ a pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

¹⁵⁴⁷ Výkonem uvedeného práva pronajímatele musí dojít k podstatnému zásahu do užívacího práva nájemce, tj. typicky tomu tak bude v případech omezení užívacího práva nájemce v důsledku nepřiměřeně dlouhého trvání prohlídky, nebo provádění prohlídky bez účasti nájemce, nebo naopak nutnosti být v bytě v době stanovené pronajímatelem, ačkoliv měl být nájemce na jiném místě atp. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 287 a 335. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵⁴⁸ Srov. ustanovení § 2219 odst. 2 a § 2233 odst. 2 ObčZ.

¹⁵⁴⁹ „Oproti dosavadní úpravě se osnova vyhýbá legální definici domácnosti vzhledem k tomu, že >>domácnost<< se i za nynějšího stavu chápe ve dvou významech (jako pospolitosť spolužijících osob i jako zařízené obydlí). Který z těchto významů mají na mysli jednotlivá ustanovení osnovy, vyplývá z jejich formulace nebo z kontextu.“ viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 80).

¹⁵⁵⁰ Viz ustanovení § 2272 odst. 1 ObčZ.

změnu počtu osob žijících v bytě.¹⁵⁵² Pokud však neoznámí pronajímateli zvýšení počtu těchto osob v bytě ve lhůtě 2 měsíců ode dne, co takováto změna nastala, uplatní se vyvratitelná domněnka, že nájemce závažně¹⁵⁵³ porušil svou povinnost.¹⁵⁵⁴

Pronajímatel si může v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím dalšího osoby do nájemcovy domácnosti s výjimkou osob blízkých¹⁵⁵⁵ a případů zvláštního zřetele hodných.¹⁵⁵⁶ Jelikož se vyjma nové povinnosti udělení takového souhlasu v písemného formě se v podstatě jedná o totožné ustanovení, jako znala předchozí právní úprava,¹⁵⁵⁷ lze přiměřeně odkázat na výklad učiněný v pododdíle 6.1.5 kapitoly II. této práce.

Totéž platí i v případě ustanovení § 2272 odst. 3 ObčZ, které stanoví právo pronajímatele požadovat, „aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob,¹⁵⁵⁸ který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.“¹⁵⁵⁹

6.1.9 Nepřítomnost nájemce v bytě

Nájemce je stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁵⁶⁰ povinen včas nahlásit pronajímateli svou dlouhodobou nepřítomnost¹⁵⁶¹ v bytě, v jejíž důsledku bude byt obtížně přístupný. V této souvislosti je nájemce pronajímateli zároveň povinen označit osobu, která

¹⁵⁵¹ Srov. ustanovení § 689 odst. 3 OZ 1964.

¹⁵⁵² Srov. ustanovení § 2272 odst. 1 a § 2273 ObčZ.

¹⁵⁵³ „Závažné porušení povinnosti dosahuje nižší intenzity než hrubé porušení povinnosti. Pokud by však závažné porušení bylo opakováno, šlo by již o hrubé nebo zvláště závažné porušení povinnosti v závislosti na okolnostech konkrétního případu.“ viz ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1254. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁵⁵⁴ Srov. ustanovení § 2272 odst. 1 ObčZ. V případě snížení počtu osob v bytě se tato sankce neuplatní. K tomuto srov. ustanovení § 2273 ObčZ.

¹⁵⁵⁵ „Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen >>partner<<); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně počítala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.“ viz ustanovení § 22 odst. 1 ObčZ. K vymezení jiných osob v poměru rodinném nebo obdobném srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2013, 21 Cdo 808/2012, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 9. 7. 2018, sp. zn. II. ÚS 955/18. K vymezení švagrovství viz ustanovení § 774 ObčZ: „Vznikem manželství vznikne švagrovství mezi jedním manželem a příbuznými druhého manžela; v jaké linii a v jakém stupni je někdo příbuzný s jedním manželem, v takové linii a v takovém stupni je sešvagřen s druhým manželem. Zanikne-li manželství smrtí jednoho z manželů, švagrovství tím nezaniká.“

¹⁵⁵⁶ Srov. ustanovení § 2272 odst. 2 ObčZ.

¹⁵⁵⁷ Srov. ustanovení § 689 odst. 2 OZ 1964.

¹⁵⁵⁸ Do celkového počtu osob se započítávají i osoby, které navštěvují nájemce, přičemž po dobu návštěvy zůstávají v bytě bydlet. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář.* Praha: C.H. Beck, 2014, s. 428. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵⁵⁹ Srov. ustanovení § 689 odst. 1 OZ 1964.

¹⁵⁶⁰ Srov. ustanovení § 689 odst. 4 OZ 1964 a dále též pododdíl 6.1.6 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁶¹ Nově se v ustanovení § 2269 odst. 1 ObčZ výslovně uvádí doba v trvání delším než 2 měsíce.

po dobu jeho nepřítomnosti umožní v nezbytných případech vstup do bytu. Nově je stanoveno, že není-li takováto osoba určena, platí, že je takovouto osobou pronajímatel.¹⁵⁶²

Pokud v důsledku porušení výše uvedené povinnosti vznikne vážná újma, je takovéto protiprávní jednání nájemce nově výslovně považováno za porušení povinností nájemce závažným způsobem.¹⁵⁶³

6.2 Opravy bytu

6.2.1 Opravy prováděné pronajímatelem

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁵⁶⁴ je pronajímatel povinen udržovat byt¹⁵⁶⁵ po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání.¹⁵⁶⁶ Dojde-li v průběhu nájmu k poškození, výskytu vady (včetně přerušení nebo vadného poskytování některé dodávky plnění spojených s užíváním bytu, která má poskytovat pronajímatel), a to v rozsahu, který nájemce omezuje, případně nájemci brání v užívání bytu, je nájemce, stejně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁵⁶⁷ povinen takovouto situaci pronajímateli oznámit. Nově je nájemce povinen tak učinit ihned, pokud se jedná o poškození nebo vadu, kterou je nutné odstranit bez prodlení. V ostatních případech, kdy poškození nebo vady sice brání obvyklému užívání bytu, ale nevyžadují okamžité odstranění ze strany pronajímatele, postačí, pokud o nich nájemce notifikuje pronajímatele bez zbytečného odkladu.¹⁵⁶⁸

V případě poškození nebo vady, kterou je nutné odstranit bez prodlení, je nájemce nově výslovně povinen učinit vše, co je v jeho silách a co od něj lze rozumně očekávat, aby nedošlo k vzniku další, resp. větší škody.¹⁵⁶⁹ Pokud nájemce danou situaci nezpůsobil, má právo požadovat po pronajímateli náhradu nákladů, které vynaložil za účelem odvracení další škody.¹⁵⁷⁰

V této souvislosti se lze stručně zmínit též o obecném ustanovení § 2902 ObčZ, dle kterého pokud osoba, jež porušila svou povinnost, resp. má, nebo může vědět o tom, že jí

¹⁵⁶² Srov. ustanovení § 2269 odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁶³ Srov. ustanovení § 2269 odst. 2 ObčZ. K výkladu závažného porušení povinností nájemce srov. předcházející pododdíl této kapitoly.

¹⁵⁶⁴ Srov. pododdíl 6.2.1 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁶⁵ Srov. obecné ustanovení § 2205 písm. b) ObčZ.

¹⁵⁶⁶ Srov. ustanovení § 2257 odst. 1 ObčZ. K vymezení stavu způsobilého užívání srov. ustanovení § 2243 ObčZ a pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

¹⁵⁶⁷ Srov. ustanovení § 692 odst. 1 OZ 1964 a pododdíl 6.2.1 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁶⁸ Srov. ustanovení § 2264 odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁶⁹ Srov. ustanovení § 2264 odst. 2 ObčZ. K tomuto dále srov. zejména ustanovení § 2900 a § 2901 ObčZ.

¹⁵⁷⁰ Srov. ustanovení § 2264 odst. 2 a § 2267 ObčZ.

v budoucnu poruší, bez zbytečného odkladu oznámí toto osobě, které může jejím protiprávním jednáním vzniknout újma, a zároveň ji upozorní i na možné následky, nemůže se následně tato poškozená osoba domáhat náhrady újmy v rozsahu, kterému mohla sama po takovémto oznámení zabránit.

Pronajímatel je povinen uvedené poškození nebo vadu v přiměřené době po jejich oznámení nájemcem¹⁵⁷¹ odstranit.¹⁵⁷² Přiměřenost doby se bude odvíjet například od toho, zda se jedná o poškození nebo vady, které je nutné odstranit bez prodlení, tj. od naléhavosti situace, jakož i od objektivních technických možností pro realizaci potřebné opravy. V každém případě, pokud pronajímatel poškození nebo vady, které jsou podstatné,¹⁵⁷³ řádně neodstraní bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn tak učinit sám a po pronajímateli požadovat náhradu odůvodněných¹⁵⁷⁴ nákladů, jakož i slevu z nájemného.¹⁵⁷⁵ Tato práva však nájemce nemá v případě, pokud pronajímateli neoznámil „poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit“.¹⁵⁷⁶

Pokud pronajímatel poškození nebo vadu, které nebyly způsobeny v důsledku okolností, za které odpovídá nájemce,¹⁵⁷⁷ neodstraní ani v dodatečné lhůtě a takovéto prodlení pronajímatele, resp. poškození či vady samy o sobě, lze považovat za hrubé¹⁵⁷⁸ porušení pronajímatelových povinností, má nájemce právo, podobně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁵⁷⁹ vypovědět nájem bez výpovědní doby.¹⁵⁸⁰

¹⁵⁷¹ Případně i pokud se o nich pronajímatel dozvěděl jinak, např. během prohlídky dle ustanovení § 2219 ObčZ, aniž by zároveň došlo k porušení povinnosti nájemce tyto vady oznámit dle ustanovení § 2264 odst. 1 ObčZ. Typicky v případech, kdy by k rozpoznání vad nájemce potřeboval odborných znalostí, kterými nedisponuje atp. K tomuto srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1240. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁵⁷² Srov. ustanovení § 2265 odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁷³ Tj. bránící, resp. značně omezující obvyklé užívání pronajatých prostor.

¹⁵⁷⁴ K vymezení, resp. rozdílu mezi účelně vynaloženými a odůvodněnými náklady srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 415. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Případně viz ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1239. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9: „Těmito náklady jsou nejen skutečně vynaložené náklady (např. cena součástky, kterou bylo nutné vyměnit), ale i cena práce, kterou musel nájemce vynaložit v případě, že si vadu opravoval sám, a kterou by nemusel vynaložit, kdyby pronajímatel plnil své povinnosti.“

¹⁵⁷⁵ Srov. ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ. Vzhledem k tomu, že v tomto případě má sleva z nájemného sankční charakter (srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 414. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.), lze usuzovat, že nájemce bude oprávněn požadovat slevu z nájemného za celou dobu, co byl prokazatelně omezen v užívání bytu, tj. (např.) od okamžiku oznámení vady pronajímateli do jejího řádného odstranění. K tomuto srov. též ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1091. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁵⁷⁶ Srov. ustanovení § 2265 odst. 3 ObčZ.

¹⁵⁷⁷ Srov. ustanovení § 2267 ObčZ. K tomuto dále srov. následující pododdíl této kapitoly.

¹⁵⁷⁸ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.

¹⁵⁷⁹ Dle ustanovení § 679 odst. 1 OZ 1964 měl nájemce právo odstoupit od nájemní smlouvy. Srov. pododdíl 6.2.1. kapitoly II této práce.

¹⁵⁸⁰ Srov. ustanovení § 2266 ObčZ.

Na rozdíl od předcházející právní úpravy,¹⁵⁸¹ která nájemci přiznávala právo na slevu z nájemného v důsledku podstatné vady, resp. závady, v bytě nebo domě, již v okamžiku, kdy nájemce na takovou vadu pronajímatele upozornil, nově dle ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ vznikne nájemci takovéto právo až v okamžiku prodlení pronajímatele s opravou.

V této souvislosti se je třeba zmínit i o obecné právní úpravě obsažené v ustanovení § 2210 odst. 1 ObčZ, dle které je nájemce, stejně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁵⁸² povinen strpět opravu předmětu nájmu, kterou není možné odložit na dobu po skončení nájemního vztahu,¹⁵⁸³ a to i přesto, že mu takováto oprava způsobí obtíže, případně ho omezí v užívání bytu. Nájemce je povinen za účelem opravy či údržby pronajímateli byt zpřístupnit.¹⁵⁸⁴

Nájemce má právo požadovat po pronajímateli slevu z nájemného odpovídající rozsahu a délce trvání opravy, pokud bude oprava trvat nepřiměřeně dlouho ve vztahu k délce nájmu¹⁵⁸⁵ nebo bude nájemce omezovat¹⁵⁸⁶ v užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou.¹⁵⁸⁷

Pokud však nájemce po dobu opravy nebude moci předmět nájmu užívat vůbec, má právo po pronajímateli požadovat poskytnutí jiných prostor k bydlení, případně bude oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.¹⁵⁸⁸ Tato práva však nájemce nemá, pokud je prováděna oprava, případně údržba, k níž by byl jinak povinen nájemce.¹⁵⁸⁹

Výše uvedené však neplatí, tj. pronajímatel není povinen odstranit poškození či vady bytu v případech, kdy poškození či vady byly způsobeny nájemcem, nebo osobami, kterým nájemce umožnil užívání bytu,¹⁵⁹⁰ dále pokud jde o následek změn provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele,¹⁵⁹¹ nebo se jedná o údržbu, k níž je povinen nájemce.¹⁵⁹² V takovýchto případech nemá nájemce ani povinnost tyto situace oznamovat pronajímateli, pokud se s ním nedohodl jinak.

¹⁵⁸¹ Srov. ustanovení § 698 odst. 1 OZ 1964.

¹⁵⁸² Srov. pododíl 6.2.1 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁸³ Typicky opravy popsané v tomto pododílu této kapitoly, opravy vyvolané rozhodnutím orgánu veřejné moci (např. dle ust. § 136 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon), nebo opravy vyvolané chováním nájemce dle ust. 2267 ObčZ, atp.

¹⁵⁸⁴ Srov. ustanovení § 2219 ObčZ. K tomuto blíže srov. pododíl 6.1.7 této kapitoly.

¹⁵⁸⁵ „>>Dobou nepřiměřeně dlouhou<< se rozumí např. v případě půlročního nájmu dva měsíce trvající oprava.“ viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2210).

¹⁵⁸⁶ „Omezením užívání věci se rozumí ztížení možnosti věc užívat nebo možnost užívat jen část věci.“ viz tamtéž.

¹⁵⁸⁷ Srov. ustanovení § 2210 odst. 2 ObčZ. K slevě z nájemného dle tohoto ustanovení platí přiměřeně totéž, co je uvedeno výše k slevě z nájemného dle ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ.

¹⁵⁸⁸ Srov. ustanovení § 2210 odst. 3 ObčZ.

¹⁵⁸⁹ „Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“ viz ustanovení § 6 odst. 2 ObčZ.

¹⁵⁹⁰ Srov. ustanovení § 2216 ObčZ a § 2267 ObčZ. Dále k tomuto srov. pododíl 6.2.2 této kapitoly.

¹⁵⁹¹ Srov. ustanovení § 2263 ObčZ. Dále k tomuto srov. pododíl 6.3.1 této kapitoly.

¹⁵⁹² Srov. ustanovení § 2257 odst. 2 ObčZ a pododíl 6.2.3 této kapitoly.

6.2.2 Opravy prováděné nájemcem

Nájemce je povinen na své náklady odstranit poškození nebo vadu, která byla způsobena okolnostmi, za něž nese odpovědnost. Ačkoliv v zákoně není stanovena žádná lhůta, lze usuzovat, že nájemce tak má učinit co nejdříve.¹⁵⁹³ Pokud tak neučiní, může takovéto poškození nebo vady odstranit pronajímatel na náklady nájemce.¹⁵⁹⁴ Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹⁵⁹⁵ se nově nevyžaduje, aby pronajímatel předem na toto své oprávnění nájemce upozorňoval, či mu poskytoval dodatečnou lhůtu k nápravě.¹⁵⁹⁶

Není vyloučeno, že poškození nebo vada, ke kterému dojde v důsledku porušení povinnosti nájemce uvedené § 2255 odst. 1 ObčZ, případně ust. § 2216 ObčZ, bude takového rozsahu, resp. povahy, že naplní výpovědní důvod pronajímatele dle ustanovení § 2288 písm. a) ObčZ nebo § 2291 ObčZ.

6.2.3 Drobné opravy a běžná údržba

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁵⁹⁷ je nájemce povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.¹⁵⁹⁸ Dle předchozí právní úpravy byly běžná údržba a drobné opravy vymezeny v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, jež bylo ke dni 1. 1. 2014 zrušeno, přičemž občanský zákoník ani jiný právní předpis tyto pojmy, resp. jejich rozsah, nově nevymezuje.

V tomto lze odkázat na závěr obsažený ve výkladovém stanovisku č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v občanském zákoníku,¹⁵⁹⁹ dle kterého „[n]ebudou-li mít strany po 1. lednu 2014 výslovně upraveno ve smlouvě o nájmu bytu, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, je možné, s

¹⁵⁹³ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 417. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁵⁹⁴ Srov. ustanovení § 2267 ObčZ.

¹⁵⁹⁵ Srov. ustanovení § 693 OZ 1964 a pododdíl 6.2.2 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁹⁶ „Pro vznik práva na náhradu nákladů poškození nebo vad způsobených okolnostmi, za které odpovídá nájemce, se dle o.z. nevyžaduje žádná výzva či poskytnutí dodatečné lhůty (srov. § 2266 o. z.). Právo vzniká samotnou objektivní skutečností, tj. tím, že nájemce vadu či poškození neodstraní.“ viz rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 10 C 55/2015.

¹⁵⁹⁷ Srov. pododdíl 6.2.3 kapitoly II. této práce.

¹⁵⁹⁸ Srov. ustanovení § 2257 odst. 2 ObčZ.

¹⁵⁹⁹ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 15 ze dne 14. 1. 2014 k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v občanském zákoníku. In: *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2018-02-03]. Dostupné z <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>.

*ohledem na absenci podrobného vymezení těchto pojmů v NOZ, i nadále vycházet z dosavadní právní praxe, založené nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ.*¹⁶⁰⁰

K vymezení běžné údržby a drobných oprav dle předchozí právní úpravy lze odkázat na výklad provedený v pododdíle 6.2.3 kapitoly II. této práce.

Nebude-li nájemce provádět údržbu předmětu nájmu, ačkoliv je k tomu zavázán,¹⁶⁰¹ může být takovýmto jeho chováním naplněn výpovědní důvod pronajímatele dle ustanovení § 2288 písm. a) ObčZ nebo § 2291 ObčZ.

6.3 Úpravy bytu

6.3.1 Úpravy bytu prováděné nájemcem

K vymezení úprav bytu, resp. jejich odlišení od oprav, lze odkázat na výklad učiněný v pododdíle 6.2.4 kapitoly II. této práce.

Nájemce může provádět úpravy, přestavbu či jiné změny předmětu nájmu jen na základě písemného¹⁶⁰² souhlasu pronajímatele. V ustanovení § 2263 odst. 1 ObčZ je obsažena zákonná výjimka z výše uvedeného pravidla. Připouští se, aby v případech, kdy je změna předmětu nájmu nezbytná v souvislosti se zdravotním stavem, resp. zdravotním postižením nájemce, člena jeho domácnosti, nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, a pronajímatel s takovouto změnou bez vážného a spravedlivého důvodu nesouhlasí, nahradil souhlas pronajímatele na návrh nájemce soud.

Pokud nájemce provede úpravy, přestavbu či jiné změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen takovéto změny odstranit a uvést předmět nájmu do původní stavu na požádání pronajímatele, nejpozději při skončení nájmu.¹⁶⁰³ Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby.¹⁶⁰⁴

¹⁶⁰⁰ Shodně např. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 396. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, nebo ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1222. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁶⁰¹ Ať již smluvně nebo dle ustanovení § 2255 ObčZ.

¹⁶⁰² Srov. ustanovení § 2220 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁰³ K vrácení předmětu nájmu pronajímateli srov. pododdíl 9.15 této kapitoly.

¹⁶⁰⁴ Srov. ustanovení § 2220 odst. 2 ObčZ.

6.3.2 Úpravy bytu prováděné pronajímatelem

Obdobně jako dle předchozí právní úpravy¹⁶⁰⁵ může pronajímatel provádět změny předmětu nájmu¹⁶⁰⁶ jen se souhlasem nájemcem.¹⁶⁰⁷ V ustanovení § 2259 ObčZ jsou však konstruovány 3 výjimky z tohoto obecného pravidla, kdy pronajímatel může provést úpravy předmětu nájmu i bez souhlasu nájemce a nájemce je povinen provádění takovýchto úprav pronajímatelem strpět.

První z nich tvoří situace, kdy pronajímatel zamýšlí provést úpravu, přestavbu, či jinou změnu bytu, resp. domu, realizovatelnou „*bez většího nepohodlí pro nájemce*“¹⁶⁰⁸ a v jejíž důsledku zároveň nedojde ke snížení hodnoty bydlení.¹⁶⁰⁹ Druhou výjimkou jsou případy, kdy je nutné takovouto změnu provést na základě příkazu orgánu veřejné moci.¹⁶¹⁰ A poslední výjimkou jsou situace, ve kterých bezprostředně hrozí zvlášť závažná újma.¹⁶¹¹

Pokud je v posledních dvou z výše uvedených případů¹⁶¹² nezbytné, aby nájemce předmět nájmu dočasně vyklidil, je nově stanoven postup pronajímatele v takovéto situaci. Předně je pronajímatel povinen se vůči nájemci zavázat¹⁶¹³ k přiměřené náhradě nájemcem účelně vynaložených nákladů v souvislosti s vyklizením, resp. dočasným přestěhováním,¹⁶¹⁴ jakož i poskytnout nájemci za tímto účelem přiměřenou zálohu,¹⁶¹⁵ jinak pronajímatel není oprávněn započít s realizací plánovaných úprav.¹⁶¹⁶

V případech krátkodobého vystěhování nájemce z předmětu nájmu, tj. nejdéle na dobu 1 týdne, je pronajímatel povinen nájemci ve lhůtě alespoň 10 dnů před započítáním úprav¹⁶¹⁷ oznámit alespoň předpokládaný termín zahájení, odhadovanou délku prací, jejich povahu, nezbytnou dobu trvání vyklizení předmětu nájmu, jakož i poučit nájemce o případných

¹⁶⁰⁵ Srov. ustanovení § 695 OZ 1964 a pododdíl 6.2.5 kapitoly II. této práce.

¹⁶⁰⁶ K vymezení úprav srov. pododdíl 6.2.4 kapitoly II. této práce.

¹⁶⁰⁷ Srov. ustanovení § 2259 ObčZ. K tomuto srov. též obecné ustanovení § 2209 ObčZ.

¹⁶⁰⁸ Viz tamtéž. K tomuto dále srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1226. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁶⁰⁹ Snížení hodnoty bydlení lze chápat jako snížení kvality bydlení. K tomuto srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002. Dále k tomuto srov. pododdíl 6.2.5 kapitoly II. této práce a též ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1227. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁶¹⁰ Srov. např. ustanovení § 135 až § 137 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

¹⁶¹¹ Za bezprostředně hrozící zvlášť závažnou újmu lze považovat situace, při kterých dochází k přímému ohrožení života, zdraví nebo majetku osob. K tomuto srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1226. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁶¹² Lze usuzovat, že se na první případ ustanovení o možnosti dočasněho vyklizení z povahy věci vztahovat nebudou, jelikož samotné vyklizení vede k většímu nepohodlí nájemce. Srov. tamtéž.

¹⁶¹³ Srov. následující odstavec této práce.

¹⁶¹⁴ Sem lze zahrnout zejména náklady na stěhování, jakož i náklady na ubytování v jiném přiměřeném bytě atp.

¹⁶¹⁵ Srov. ustanovení § 1807 ObčZ.

¹⁶¹⁶ Srov. ustanovení § 2260 odst. 1 ObčZ.

¹⁶¹⁷ Srov. ustanovení § 2261 ObčZ.

následcích odmítnutí se z předmětu nájmu vystěhovat. Zároveň je pronajímatel povinen se zavázat k výše uvedené náhradě nákladů, jakož i uvést výši nabízené zálohy na tyto náklady.¹⁶¹⁸ Pokud nájemce ve lhůtě 5 dnů od uvedeného oznámení pronajímatele výslovně neprohlásí, že se z předmětu nájmu v souladu s oznámením vystěhuje, uplatní se vyvratitelná domněnka, že se vystěhovat odmítl.¹⁶¹⁹

V ostatních případech je pronajímatel povinen provést uvedené oznámení nájemci ve lhůtě alespoň 3 měsíců před započítáním úprav, nevylučují-li to okolnosti případu,¹⁶²⁰ a nájemce může provést uvedené prohlášení ve lhůtě 10 dnů od oznámení.¹⁶²¹

Odmítne-li nájemce byt dočasně vyklidit, může se pronajímatel v prekluzivní lhůtě 10 dnů od odmítnutí nájemce¹⁶²² obrátit na soud s návrhem na vyklizení bytu.¹⁶²³ Než soud o návrhu rozhodne, nesmí pronajímatel započít s prováděním prací, ledažby soud jejich provedení povolil.¹⁶²⁴ Soud bude v řízení zkoumat mimo jiné, zda byly dodrženy všechny výše uvedené povinnosti pronajímatele včetně toho, zda byla nájemci poskytnuta dostatečná záloha na účelně vynaložené náklady nájemce.¹⁶²⁵ Pokud pronajímatel prokáže účelnost navrhovaných změn bytu, nebo domu, jakož i nutnost dočasného vyklizení bytu, soud návrhu pronajímatele vyhoví. V rozhodnutí může soud v této souvislosti účastníkům řízení stanovit i další přiměřené povinnosti.¹⁶²⁶

7 Nájemné a další platby dle občanského zákoníku

7.1 Změna výše nájemného

7.1.1 Dohoda o zvyšování a snižování nájemného

Ke změně výše nájemného,¹⁶²⁷ tj. k jeho zvýšení nebo i snížení, může dojít především *ad hoc* písemnou¹⁶²⁸ dohodou¹⁶²⁹ mezi pronajímatelem a nájemce. Takováto dohoda je při

¹⁶¹⁸ Srov. ustanovení § 2260 odst. 2 ObčZ.

¹⁶¹⁹ Srov. ustanovení § 2260 odst. 3 ObčZ.

¹⁶²⁰ Srov. ustanovení § 2260 odst. 2 ObčZ. Např. se může pronajímatel o skutečné délce prací dozvědět později v závislosti na potřebě provedení dalších nezbytných úprav atp.

¹⁶²¹ Srov. ustanovení § 2260 odst. 2 ObčZ.

¹⁶²² Srov. ustanovení § 654 ObčZ.

¹⁶²³ Srov. ustanovení § 2262 odst. 1 ObčZ.

¹⁶²⁴ Srov. ustanovení § 2262 odst. 2 *in fine* ObčZ.

¹⁶²⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 404. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8,

¹⁶²⁶ Srov. ustanovení § 2262 odst. 2 ObčZ.

¹⁶²⁷ K vymezení nájemného a jeho výše srov. výklad učiněný v oddíle 3.3 a pododdíle 5.1.3 této kapitoly.

splnění limitů uvedených zejména v ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ a § 2239 ObčZ možná vždy.

Vedle uvedené možnosti se mohou smluvní strany dohodnout též na periodickém zvyšování nájemného, např. na základě inflační, cenové, nebo měnové doložky, tj. na zvyšování nájemného nezávisle na vůli nájemce.¹⁶³⁰ K takovémuto zvýšení nájemného však může docházet nejvýše¹⁶³¹ jednou za rok.¹⁶³²

7.1.2 Návrh na zvýšení či snížení nájemného a rozhodnutí soudu

Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli na zvyšování nájemného dle ustanovení § 2248 ObčZ, tj. na periodickém zvyšování nájemného nezávislém na vůli nájemce, nebo si možnost jednostranného zvyšování či snižování výslovně nevyloučili,¹⁶³³ může jedna ze stran využít možnosti dle ustanovení § 2249 ObčZ, tj. písemně navrhnout druhé straně zvýšení či snížení nájemného až na úroveň obvyklého nájemného s následnou možností obrátit se s takovýmto návrhem na soud, nebude-li druhou stranou přijat.¹⁶³⁴

Vedle obecných náležitostí právního jednání¹⁶³⁵ musí návrh dle ustanovení § 2249 odst. 1 ObčZ splňovat pod sankcí zdánlivosti¹⁶³⁶ následující zvláštní požadavky. Návrh nesmí být učiněn dříve než po 12 měsících od poslední změny výše nájemného. Musí obsahovat požadovanou konkrétní výši nájemného, která nesmí přesahovat výši obvyklého nájemného¹⁶³⁷ a zároveň celkové zvýšení, resp. snížení, nájemného za poslední 3 roky nesmí přesahovat 20 %.

¹⁶²⁸ Srov. ustanovení § 1906 a § 564 ve spojení s § 2237 ObčZ.

¹⁶²⁹ Srov. ustanovení § 1902 ObčZ.

¹⁶³⁰ K tomu dodejme, že v praxi je takovéto zvyšování nájemného ponecháváno na vůli pronajímatele, kdy je na něm, zda nájemné k sjednanému okamžiku na základě předem určených podmínek zvýší, či nikoliv. Jeho rozhodování bude pak často odvislé od konkrétního vývoje faktorů, na nichž jsou uvedené doložky založeny.

¹⁶³¹ Srov. ustanovení § 2235 odst. 1 a § 2239 ObčZ.

¹⁶³² Srov. ustanovení § 2248 ObčZ.

¹⁶³³ Srov. ustanovení § 2249 odst. 1 a 4 ObčZ.

¹⁶³⁴ Srov. ustanovení § 2249 odst. 1 a 3 ObčZ.

¹⁶³⁵ Srov. ustanovení § 545 a násl. ObčZ.

¹⁶³⁶ Srov. ustanovení § 554 ObčZ. Zdánlivost by zde měla být patrně dovozováno pouze ve vztahu k zvláštní povaze návrhu coby podmínky pro podání návrhu na změnu výše nájemného soudu. Bude-li takovýto návrh splňovat obecné náležitosti návrhu na změnu obsahu nájemní smlouvy, není zřejmě žádný důvod jej za takovýto návrh nepovažovat. K tomuto srov. ustanovení § 575 ObčZ. Dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 377. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶³⁷ K vymezení a způsobu stanovení obvyklého nájemného srov. pododdíl 5.1.3 této kapitoly.

Dále je nutné poznamenat, že uvedený návrh by měl být učiněn samostatně, resp. tak, aby byl oddělitelný, tj. nezávislý na dalších návrzích na změnu obsahu nájemní smlouvy.¹⁶³⁸

Ačkoliv lze písemný návrh obecně přijmout i jinak než v písemné formě,¹⁶³⁹ např. ústně, či konkludentně, kdy se druhá strana začne chovat v souladu s návrhem, zde tedy nájemce¹⁶⁴⁰ začne platit, počínaje 3. kalendářním měsícem po dojití návrhu,¹⁶⁴¹ případně i později, bude-li to návrh umožňovat, nájemné v navrhované výši, lze provedení přijetí návrhu v písemné formě v tomto případě doporučit. Pokud totiž do 2 měsíců od dojití návrhu druhá strana v písemné formě návrh nepřijme, bude navrhovatel oprávněn ve lhůtě dalších 3 měsíců¹⁶⁴² navrhnout soudu, aby určil výši nájemného.¹⁶⁴³ V takovémto případě již není navrhovatel vázán původním návrhem, tj. limitem 20 % za 3 roky, a může požadovat určení nájemného až do výše obvyklé.¹⁶⁴⁴

Soud následně určí konstitutivním rozhodnutím novou výši nájemného.¹⁶⁴⁵ „*Zákon soudu výslovně (§ 2249 odst. 3 poslední věta o. z.) umožňuje, aby novou výši nájemného určil už od podání žaloby. Učiní-li tak (zvýší nájemné >>zpětně<< - s účinky od podání žaloby), vznikne nájemci, poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci, povinnost doplatit i rozdíl na nájemném, který vznikl jeho zvýšením.*“¹⁶⁴⁶

7.1.3 Dohoda o zvýšení nájemného v důsledku zlepšení užitné hodnoty bytu

Pokud pronajímatel provede takové stavební úpravy,¹⁶⁴⁷ v jejichž důsledku dojde k trvalému zlepšení užitné hodnoty pronajímaných prostor nebo ke zlepšení celkových podmínek bydlení v domě, případně k trvalým úsporám energií nebo vody, může se s nájemci nově dohodnout na zvýšení nájemného nanejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů

¹⁶³⁸ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 378. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶³⁹ Srov. ustanovení § 1740 ObčZ.

¹⁶⁴⁰ V případě pronajímatele konkludentní přijetí návrhu nepřichází příliš do úvahy.

¹⁶⁴¹ Srov. ustanovení § 2249 odst. 3 ObčZ.

¹⁶⁴² „[N]ávrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně.“ viz ustanovení § 2249 odst. 3 ObčZ.

¹⁶⁴³ Srov. ustanovení § 2249 odst. 3 ObčZ.

¹⁶⁴⁴ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 376. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶⁴⁵ „Současně je [soud] však také omezen žalobním návrhem - byť má ve smyslu zákonného požadavku rozhodnout o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé, nemůže překročit žalobní petit, neboť je zapotřebí respektovat vůli žalobce (pronajímatele), který může z >>dostačující<< pokládat i nižší než obvyklé nájemné.“ viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 261/2015, které se sice týkalo ust. § 696 odst. 2 a 3 OZ 1964, nicméně je v uvedeném kontextu aplikovatelné i na soudní řízení dle ust. § 2249 ObčZ.

¹⁶⁴⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016.

¹⁶⁴⁷ K úpravám předmětu nájmu srov. pododíl 6.3.2 této kapitoly.

ročně.¹⁶⁴⁸ Zvláštnost uvedené dohody tkví v tom, že pokud s ní souhlasí nájemci alespoň dvou třetin pronajatých bytů v domě, zavazuje takováto dohoda i zbývající jednu třetinu nájemců, i když s ní nesouhlasí.¹⁶⁴⁹

Pokud by nedošlo k dohodě, resp. by vznikl spor o výši účelně vynaložených nákladů, může pronajímatel navrhnout dle ustanovení § 2250 odst. 2 ObčZ znovu ze stejných důvodů zvýšení nájemného, nicméně tentokrát jen o 3,5 % z vynaložených nákladů ročně, přičemž zákon konstruuje v uvedeném ustanovení vyvratitelnou domněnku, že v tomto rozsahu se jedná o účelně vynaložené náklady.

V obou případech je pronajímatel povinen pod sankcí zdánlivosti ve svém návrhu uvést novou konkrétní výši nájemného, jakož i doložit splnění souvisejících podmínek, tj. zejména zvýšení užitné hodnoty předmětu nájmu, případně celkových podmínek v domě, nebo v prvním případě též i účelnost vynaložených nákladů atp.¹⁶⁵⁰ Na rozdíl od způsobu uvedeného v ust. § 2249 ObčZ¹⁶⁵¹ není v tomto případě, tj. dle ust. § 2250 ObčZ, dána pravomoc soudu ke zvýšení nájemného.

7.2 Plnění spojená s užíváním bytu

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁶⁵² je s užíváním bytu spojeno čerpání dalších plnění a souvisejících služeb. Pronajímatel a nájemce si mohou vymezit rozsah plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, které bude zajišťovat pronajímatel,¹⁶⁵³ a které si zajistí nájemce sám.¹⁶⁵⁴ Limitem pro takovouto dohodu může být zvláštní právní úprava, která umožňuje uzavření smlouvy o dodávkách jen určitým subjektům,¹⁶⁵⁵ případně faktický stav, kdy jsou např. některá plnění dodávána pro celou budovu, případně celý residenční areál.¹⁶⁵⁶ Takovéto dodávky pak zajišťuje pronajímatel.

Stejně jako v případě předchozí právní úpravy některé dodávky služeb upravují zvláštní právní předpisy. Např. dodávky tepla a teplé vody upravuje zákon 458/200 Sb., energetický zákon, a vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a

¹⁶⁴⁸ Srov. ustanovení § 2250 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁴⁹ Tamtéž. K tomuto srov. též ustanovení § 1759 *in fine* ObčZ.

¹⁶⁵⁰ Srov. ustanovení § 2250 odst. 2 ObčZ.

¹⁶⁵¹ Srov. pododdíl 7.1.2 této kapitoly.

¹⁶⁵² Srov. ustanovení § 688 OZ 1964. K tomuto blíže srov. oddíl 7.3 kapitoly II. této práce.

¹⁶⁵³ Srov. ustanovení § 2247 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁵⁴ Typicky dodávky plynu, elektřiny, telefonního a internetového připojení, kabelové televize atp.

¹⁶⁵⁵ Typicky smlouva o dodávce pitné vody a smlouva o odvádění odpadní vody, kdy je odběratelem zpravidla vlastník, případně společenství vlastníků atp. K tomuto srov. ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

¹⁶⁵⁶ Typicky provoz výtahu, osvětlení společných prostor, ostraha, recepce, čištění fasády atp.

společnou přípravu teplé vody pro dům,¹⁶⁵⁷ která ke dni 1. 1. 2016 nahradila stávající vyhlášku č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. K dalším zvláštním předpisům upravujícím jednotlivé dodávky služeb lze odkázat na výklad učiněný v oddíle 7.3 kapitoly II. této práce.

7.2.1 *Nezbytná plnění spojená s užíváním bytu*

Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne na rozsahu plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním bytu pronajímatel.¹⁶⁵⁸ V souvislosti s ustanoveními § 2243 a § 2257 ObčZ lze nezbytná plnění spojená s užíváním bytu chápat jako taková plnění, bez nichž by pronajatý prostor nebyl způsobilý k užívání, resp. k obývání.¹⁶⁵⁹

Nově je v ustanovení § 2247 odst. 1 ObčZ konstruována vyvratitelná domněnka, dle které se má za to, „že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.“¹⁶⁶⁰

Uvedený rozsah je variabilní, kdy bude záležet na konkrétních okolnostech, zejména tedy na faktickém stavu, kdy některé z uvedených plnění nebude možné z objektivních důvodů v dané situaci vůbec dodávat. Smluvní strany si navíc mohou rozsah nezbytných služeb s limity uvedenými výše rozšířit či zúžit, případně si mohou poskytování plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, a to jakýchkoliv, nejenom tedy těch nezbytných, úplně vyloučit.¹⁶⁶¹

7.2.2 *Rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu*

V situacích, kdy se pronajatý prostor nachází v domě s dalšími byty,¹⁶⁶² se uplatní pravidla pro rozúčtování obsažená v zákoně č. 67/2013 Sb. za podmínek v něm

¹⁶⁵⁷ Srov. pododdíl 7.2.2 této kapitoly.

¹⁶⁵⁸ Srov. ustanovení § 2247 odst. 2 ObčZ.

¹⁶⁵⁹ Srov. pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

¹⁶⁶⁰ Srov. tamtéž.

¹⁶⁶¹ Srov. důvodovou zprávu k ObčZ (§ 2247).

¹⁶⁶² Srov. ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

stanovených.¹⁶⁶³ Nestanoví-li jiný zvláštní předpis,¹⁶⁶⁴ tak v ostatních případech,¹⁶⁶⁵ je-li to relevantní, se pronajímatel a nájemce musí na způsobu rozúčtování dohodnout, a to před započítáním s poskytováním daného plnění, resp. služby.¹⁶⁶⁶

Dle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 67/2013 Sb. se pro účely cit. zák. rozúčtováním rozumí „*vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby*“. Způsob rozúčtování by měl být v rámci měřeného celku jednotný pro všechny jednotlivé odběratele. Pro jeho sjednání postačí pronajímateli, resp. poskytovateli služeb,¹⁶⁶⁷ souhlas alespoň dvou třetin nájemců v domě, případně o způsobu rozúčtování může rozhodnutou družstvo, nebo společenství.¹⁶⁶⁸ Nenastane-li žádná z výše uvedených situací, tak budou náklady rozúčtovány dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.¹⁶⁶⁹

Výše uvedené však nedopadá na úpravu rozúčtování nákladů na vytápění a na společnou přípravu teplé vody, která je upravena zvlášť v ustanovení § 6 zákona č. 67/2013 Sb. Rozúčtování v tomto případě bude vycházet z naměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo z naměrů vodoměrů. Nepostačí zde uzavřít dohodu o způsobu rozúčtování jen s kvalifikovanou většinou nájemců, nýbrž je potřeba ji uzavřít se všemi nájemci. Pokud se dohody nepodaří dosáhnout, budou náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody rozúčtovány dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.¹⁶⁷⁰

¹⁶⁶³ Srov. zejména ustanovení § 1 odst. 1, § 2 písm. a) a § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁶⁴ Např. vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, nebo zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

¹⁶⁶⁵ Sem budou patřit např. i situace poskytovaných služeb nad rámec rozsahu dle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁶⁶ Srov. ustanovení § 2247 odst. 4 ObčZ.

¹⁶⁶⁷ Srov. ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁶⁸ Srov. ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁶⁹ „[...] a) *dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody, b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.*“ viz ust. § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. Osobou rozhodnou pro rozúčtování je dle ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb. pro účely cit. zák. rozuměn: „*1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo 2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.*“

¹⁶⁷⁰ Srov. ustanovení § 6 a § 14a zákona č. 67/2013 Sb.

7.2.3 Vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu

Pokud platí nájemce náklady na plnění spojená s užíváním bytu na základě skutečné spotřeby přímo nebo formou záloh, provede pronajímatel po skončení zúčtovacího období jejich vyúčtování. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování (včetně podkladů) za předešlý kalendářní rok.¹⁶⁷¹ Nájemce je oprávněn si z předložených dokumentů pořídit výpisy, opisy, či kopie.¹⁶⁷² Není-li mezi stranami dohodnuto jinak, je nedoplatek, případně přeplatek, splatný¹⁶⁷³ do 3 měsíců po skončení lhůty k nahlížení do vyúčtování.¹⁶⁷⁴

Zvláštní právní úprava vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty¹⁶⁷⁵ je obsažena v ust. § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb. Vyúčtováním se pro účely cit. zákona rozumí „*vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období*“.¹⁶⁷⁶ Pokud nestanoví zvláštní právní předpis jinak,¹⁶⁷⁷ provede pronajímatel¹⁶⁷⁸ vyúčtování a doručí jej nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.¹⁶⁷⁹ Pronajímatel ve vyúčtování „*musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování*“.¹⁶⁸⁰ Není-li mezi stranami dohodnuto jinak, je nedoplatek, případně přeplatek, splatný do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.¹⁶⁸¹

Dle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. je pronajímatel povinen na základě písemné žádosti doložit nájemci do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období provedení

¹⁶⁷¹ Srov. ustanovení § 2252 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁷² Srov. ustanovení § 2252 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁷³ V případě splatnosti nedoplatku za plnění spojená s užíváním bytu lze poukázat na judikaturu k předchozí právní úpravě, která by měla být v tomto aplikovatelná i nadále, a to zejména na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, a na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4760/2016, ve kterém se uvádí: „*Nejsou-li vyúčtování za služby u nájmu bytu řádná, nejsou způsobila vyvolat splatnost nedoplateků z nich plynoucích.*“ K tomuto srov. dále též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4404/2017, týkající se prostor sloužících k podnikání.

¹⁶⁷⁴ Srov. ustanovení § 2252 odst. 2 ObčZ.

¹⁶⁷⁵ Srov. ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁷⁶ Viz ustanovení § 2 písm. f) zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁷⁷ Např. vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, nebo zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

¹⁶⁷⁸ Srov. ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁷⁹ Srov. ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁸⁰ Viz ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁸¹ Srov. ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb.

vyúčtování, jakož i náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, či způsob stanovení výše záloh. Dále nájemci umožní pořídit si kopie poskytnutých podkladů. Dle odstavce druhého cit. ustanovení může nájemce k vyúčtování vznést námitky, a to nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci, resp. ode dne doložení výše uvedených podkladů nájemci. Pronajímatel je povinen námitky nájemce vypořádat do 30 dnů od jejich uplatnění.

Ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. stanoví zvláštní sankci ve formě pokuty¹⁶⁸² v maximální výši 50,- Kč¹⁶⁸³ za každý započatý den prodlení se splněním některé z povinností obsažených v zákoně č. 67/2013 Sb.,¹⁶⁸⁴ a to jak ze strany pronajímatele, tak i nájemce, resp. poskytovatele i příjemce služeb, „*ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.*“¹⁶⁸⁵

7.3 Sleva z nájemného a úhrad za plnění spojených s užíváním bytu

Nájemci bytu vzniká v následujících situacích právo na slevu z nájemného, a to konkrétně pokud:

- oprava prováděná pronajímatelem trvá vzhledem k délce nájmu nepřiměřeně dlouho nebo podstatně ztěžuje užívání bytu (srov. ustanovení § 2210 odst. 2 ObčZ);¹⁶⁸⁶
- vzniknou nájemci podstatné obtíže v důsledku toho, že umožní v souladu s ustanovením § 2219 odst. 1 ObčZ prohlídku bytu, resp. přístup do bytu za účelem provedení potřebných oprav nebo údržby (srov. ustanovení § 2219 odst. 2 ObčZ), případně v důsledku umožnění návštěvy dle ustanovení § 2233 odst. 1 ObčZ (srov. ustanovení § 2233 odst. 2 ObčZ);¹⁶⁸⁷
- z části zanikne předmět nájmu (srov. ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ);¹⁶⁸⁸
- byt není ke dni nastěhování způsobilý k nastěhování ani užívání a nájemce se do něj i přesto nastěhuje (srov. ustanovení § 2245 ObčZ);¹⁶⁸⁹
- pronajímatel neodstraní bez zbytečného odkladu a řádně podstatné poškození nebo vady bytu, popř. jiné vady nebo poškození (včetně přerušení nebo vadného plnění

¹⁶⁸² Srov. ustanovení § 2052 ObčZ.

¹⁶⁸³ Srov. ustanovení § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁸⁴ „[...]zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitky“ viz ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁸⁵ Srov. ustanovení § 13 odst. 1 *in fine* zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁶⁸⁶ Srov. pododdíl 6.1.7 a 6.2.1 této kapitoly.

¹⁶⁸⁷ Srov. pododdíl 6.1.7 této kapitoly.

¹⁶⁸⁸ Srov. oddíl 9.3 této kapitoly.

¹⁶⁸⁹ Srov. pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

některé dodávky plnění spojených s užíváním bytu, které má poskytovat pronajímatel),¹⁶⁹⁰ které nájemci brání v obvyklém užívání bytu, resp. bydlení (srov. ustanovení § 2265 odst. 2 ObčZ) a které nájemce pronajímateli v souladu s ustanovením § 2265 odst. 3 ObčZ včas oznámil;¹⁶⁹¹

- nájemci brání v užívání bytu právo třetí osoby nebo ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci (srov. ustanovení § 2268 ObčZ);¹⁶⁹²
- se jedná o další případy, které si pronajímatel a nájemce ujednají.

Má-li nájemce právo na slevu z nájemného, je oprávněn neplatit pronajímateli nájemné po dobu, po kterou mu toto právo svědčí. Nájemci tak vznikne pohledávka vůči pronajímateli, kterou je nájemce oprávněn si započíst oproti platbě nájemného, čímž se výše nájemného sníží, nebo případně požadovat po pronajímateli, aby mu ji uhradil, pokud bylo nájemné již zaplacené.¹⁶⁹³ Pokud bylo nájemné sjednáno v nepeněžní formě, uplatní se právní úprava obsažená v ustanovení § 2217 odst. 2 ObčZ.¹⁶⁹⁴

Obecně by výše slevy z nájemného měla odpovídat míře omezení užívacího práva nájemce. „*Při posuzování rozsahu nároku na slevu z nájemného z hlediska [...] je třeba přihlídnout ke všem skutečnostem a okolnostem, jež mají význam pro stanovení slevy v takové výši, aby v poměru k celkovému nájemnému odpovídala majetkové újmě, kterou nájemce utrpěl v důsledku toho, že mohl bytu užívat jen omezeně.*“¹⁶⁹⁵ Právo nájemce na slevu z nájemného se promlčuje, a to v obecných promlčecích lhůtách.¹⁶⁹⁶

Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹⁶⁹⁷ není v občanském zákoníku výslovně upravena sleva z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. To ovšem neznamená, že se takovéto slevy nemůže nájemce domáhat. Nebude-li některé z plnění spojených s užíváním bytu poskytováno řádně,¹⁶⁹⁸ bude plněno vadně,¹⁶⁹⁹ nájemci tak vzniknou příslušná práva

¹⁶⁹⁰ Srov. ustanovení § 698 odst. 1 OZ 1964 dále oddíl 7.4 kapitoly II. této práce.

¹⁶⁹¹ Srov. pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

¹⁶⁹² Srov. pododdíl 6.1.5 této kapitoly.

¹⁶⁹³ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 252. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶⁹⁴ „*Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“ K tomuto dále srov. pododdíl 5.1.3 této kapitoly.

¹⁶⁹⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 1964, sp. zn. 5 Cz 16/16. Dále k tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 414. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶⁹⁶ Srov. ustanovení § 629 ObčZ.

¹⁶⁹⁷ Srov. ustanovení § 698 odst. 3 OZ 1964 a dále oddíl 7.4 kapitoly II. této práce.

¹⁶⁹⁸ Srov. zejména ustanovení § 1914 odst. 1 ObčZ.

¹⁶⁹⁹ Srov. zejména ustanovení § 1916 odst. 1 ObčZ.

z vadného plnění,¹⁷⁰⁰ tj. mimo jiné i právo požadovat slevu z ceny vadně poskytnuté služby.¹⁷⁰¹

7.4 Zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci

7.4.1 Jistota

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁷⁰² si pronajímatel a nájemce mohou sjednat, že nájemce poskytne pronajímateli peněžní jistotu, resp. kauci, za účelem zajištění splnění svých povinností vyplývajících mu z nájemního vztahu.¹⁷⁰³ Výše jistoty nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.¹⁷⁰⁴

Zajištěny jsou tak zejména pohledávky nájemce na zaplacení nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, náhradu škody atp. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, jsou peněžní prostředky tvořící jistotu nově dávány pronajímateli k volnému užití. Nájemci vzniká pohledávka za pronajímatelem.¹⁷⁰⁵

Pronajímatel při, resp. po¹⁷⁰⁶ skončení nájmu vrátí jistotu nájemci. Je však oprávněn si započíst¹⁷⁰⁷ dluhy nájemce vzniklé z nájemního vztahu.¹⁷⁰⁸ Nově již není vyžadováno, aby pohledávky pronajímatele, které hodlá pronajímatel započíst oproti pohledávce na vrácení jistoty, resp., na něž hodlá čerpat jistotu, byly přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu nebo písemně uznané nájemcem.¹⁷⁰⁹

Pokud se na tom pronajímatel s nájemcem dohodnou,¹⁷¹⁰ může pronajímatel čerpat jistotu na úhradu dluhů nájemce i v průběhu trvání nájemního vztahu. V takovém případě

¹⁷⁰⁰ Srov. ustanovení § 1914 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁰¹ Srov. ustanovení § 1923 ObčZ.

¹⁷⁰² Srov. pododdíl 7.5.1 kapitoly II. této práce.

¹⁷⁰³ Srov. ustanovení § 2254 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁰⁴ Srov. tamtéž.

¹⁷⁰⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 390. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁰⁶ Lze si ujednat i termín vrácení jistoty po dni skončení nájemního vztahu. K tomuto srov. např. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1216. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁷⁰⁷ „Dluží-li si strany vzájemně plnění stejného druhu, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh.“ viz ustanovení § 1982 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁰⁸ Srov. ustanovení § 2254 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁰⁹ Srov. ustanovení § 686a odst. 3 OZ 1964.

¹⁷¹⁰ Tato možnost totiž bez dalšího z ustanovení § 2254 ObčZ nevyplývá.

může pronajímatel požadovat po nájemci doplnění jistoty do ujednané výše.¹⁷¹¹ Totéž platí i v případech, kdy dojde ke zvýšení nájemného a složená jistota se stane nedostatečnou.¹⁷¹²

Povinnost vrátit jistotu může pronajímateli vzniknout i za trvání nájemního vztahu, a to v situaci, kdy nájemce zemře a práva a povinnosti z nájemního vztahu nepřejdou na nájemcova dědice, nýbrž na člena nájemcovy domácnosti.¹⁷¹³ V takovém případě je pronajímatel povinen vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem a po „nových“ nájemcích je oprávněn požadovat složení nové jistoty. Totéž platí i v případě, pokud zesnulý nájemce žádnou jistotu předtím nesložil.¹⁷¹⁴

Ustanovení § 2254 odst. 2 in fine ObčZ přiznává nájemci „*právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby*.“ Jediným místem, resp. ustanovením, ve kterém občanský zákoník upravuje úrokovou sazbu, je ustanovení § 1802 ObčZ,¹⁷¹⁵ ve kterém se uvádí, že „*[m]ají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy*.“ Jelikož prozatím žádný právní předpis výši úroků v tomto smyslu nestanovuje, je nutno vycházet z druhé věty citovaného ustanovení a za úroky dle ustavení § 2254 odst. 2 ObčZ považovat úroky z úvěrů. Východiskem pro tento závěr je, že se pronajímateli dává jistota k volnému nakládání, tj. *de facto* k úvěrování pronajímatele.

Nicméně ustanovení § 2254 odst. 2 ObčZ je, v mezích právní úpravy obsažené v ustanovení § 2235 a § 2239 ObčZ,¹⁷¹⁶ dispozitivní a smluvní strany si mohou sjednat i odlišnou než obvyklou výši úroků. Pokud by však měla být nižší než výše obvyklá, mělo by to být pro udržení platnosti takovéhoho ujednání kompenzováno formou jiné výhody pro nájemce, např. zákazem nakládání s jistotou ze strany pronajímatele, jejím složením na vázaný účet atp.¹⁷¹⁷

¹⁷¹¹ Srov. ustanovení § 2017 ObčZ.

¹⁷¹² Srov. tamtéž.

¹⁷¹³ K přechodu nájmu bytu srov. oddíl 8.2 této práce.

¹⁷¹⁴ Srov. ustanovení § 2281 odst. 1 ObčZ.

¹⁷¹⁵ Úrok z prodlení dle ustanovení § 1970 ObčZ zde nepřichází do úvahy, jelikož „*[k]aždý institut – úroky a úroky z prodlení má jinou funkci. Smluvní úroky představují odměnu za poskytnutou půjčku, zatímco úroky z prodlení jsou sankcí za nedodržení dohodnuté doby splatnosti. Mohou existovat vedle sebe. Úroky z prodlení může věřitel po dlužníkovi požadovat i tehdy, když nebyly mezi věřitelem a dlužníkem sjednány*.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2003, sp. zn. 33 Odo 518/2003.

¹⁷¹⁶ K tomuto srov. oddíl 2.4 této kapitoly.

¹⁷¹⁷ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 390. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

7.4.2 Právo pronajímatele zadržet movité věci v předmětu nájmu

Dle ustanovení § 2234 ObčZ má pronajímatel právo zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu, a to za účelem zajištění¹⁷¹⁸ jakékoliv své splatné¹⁷¹⁹ pohledávky vůči nájemci vzniklé z nájemního vztahu.¹⁷²⁰

Na rozdíl od obecné právní úpravy zadržovacího práva může v tomto případě pronajímatel zadržet movité věci, které nemá u sebe a které není povinen vydat dlužníkovi,¹⁷²¹ nýbrž které se nacházejí v předmětu nájmu. Výše uvedené právo pronajímatele bude často narážet na obecné limity¹⁷²² ve formě základních lidských práv nájemce, a to až již jeho práva na osobní¹⁷²³ a domovní¹⁷²⁴ svobodu, či práva vlastnit majetek.¹⁷²⁵ V tomto ohledu lze poukázat i na ustanovení § 1396 odst. 1 ObčZ.¹⁷²⁶

Jelikož výkon zadržovacího práva nebude opravňovat pronajímatele, aby svémocně vnikl do předmětu nájmu,¹⁷²⁷ lze si představit, že k jeho aplikaci bude docházet např. při prohlídce¹⁷²⁸ předmětu nájmu.¹⁷²⁹

Zásadním rozdílem oproti předchozí právní úpravě je absence zákonného zástavního práva pronajímatele.¹⁷³⁰ To vázlo na movitých věcech nacházejících se v předmětu nájmu za účelem zajištění nájemného a ve spojení se zadržovacím právem upraveným v ustanovení § 672 odst. 2 OZ 1964 dávalo pronajímateli o poznání větší možnosti v oblasti zajištění jeho pohledávek vůči nájemci, než je tomu v případě oprávnění dle ustanovení § 2234 ObčZ.¹⁷³¹

Vzhledem k výše uvedenému lze proto uzavřít, že praktická aplikace oprávnění pronajímatele dle ustanovení § 2234 ObčZ bude u nájmu bytu jen velmi sporadická.

¹⁷¹⁸ Srov. obecnou právní úpravu zadržovacího práva, která je obsažena v ustanoveních § 1395 a násl. ObčZ.

¹⁷¹⁹ Případně i nesplatné pohledávky za podmínek uvedených v ustanovení § 1395 odst. 2 ObčZ.

¹⁷²⁰ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 336. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷²¹ Srov. ustanovení § 1395 odst. 1 ObčZ.

¹⁷²² Srov. ustanovení § 2 odst. 1 ObčZ.

¹⁷²³ Srov. zejména čl. 7 odst. 1 LZPS.

¹⁷²⁴ Srov. čl. 12 LZPS.

¹⁷²⁵ Srov. čl. 11 LZPS.

¹⁷²⁶ „Zadržet cizí věc nesmí ten, kdo ji má u sebe neprávem, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí.“ viz ustanovení § 1396 odst. 1 ObčZ.

¹⁷²⁷ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 336. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷²⁸ Srov. ustanovení § 2219 ObčZ.

¹⁷²⁹ Srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1164. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁷³⁰ Srov. ustanovení § 672 OZ 1964.

¹⁷³¹ K tomuto srov. dále pododdíl 7.5.2 kapitoly II. této práce.

7.5 Důsledky porušení povinnosti nájemce platit nájemné a další platby

Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné, úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, případně zálohy na ně, je v prodlení se splněním této své povinnosti.¹⁷³² V takovém případě je pronajímatel, který splnil své povinnosti řádně a včas, oprávněn po nájemci, který je za své prodlení odpovědný, požadovat, aby mu zaplatil úrok z prodlení ve smluvené výši,¹⁷³³ jinak stanovené dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěrenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.¹⁷³⁴

Ke dni 1. 1. 2016 byl v důsledku novelizace zákona č. 67/2013 Sb. zákonem č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, odstraněn z právního řádu poplatek z prodlení,¹⁷³⁵ který do té doby přežíval, ačkoliv s ním občanský zákoník nepočítal, jako zákonná sankce v případě prodlení pronajímatele nebo nájemce s peněžitým plněním dle zákona č. 67/2013 Sb.¹⁷³⁶

7.5.1 Složení nájemného a dalších plateb do úschovy

V důsledku prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu může dojít dle intenzity takového porušení povinnosti nájemce k naplnění některého z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) nebo § 2291 ObčZ.

V této souvislosti lze poukázat na nově výslovně upravenou možnost nájemce složit v situaci, kdy se s pronajímatelem nedohodne na výši nájemného¹⁷³⁷ nájemné, či jeho spornou část, do notářské úschovy¹⁷³⁸ dle ustanovení § 2253 odst. 1 ObčZ, ze které by mělo být

¹⁷³² Srov. ustanovení § 1968 ObčZ.

¹⁷³³ K limitaci takového ujednání srov. ustanovení § 2239 ObčZ. K tomuto srov. též oddíl 2.4 této kapitoly.

¹⁷³⁴ Srov. ustanovení § 1970 ObčZ.

¹⁷³⁵ Srov. oddíl 7.6 kapitoly II. této práce.

¹⁷³⁶ Srov. ustanovení § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2015.

¹⁷³⁷ Totéž platí i pro úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, či zálohy. Srov. ustanovení § 2251 odst. 1 ObčZ.

¹⁷³⁸ Srov. ustanovení § 81 odst. 1 písm. c) a § 86 odst. 1 písm. e) zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád.

vyplaceno pronajímateli, případně vráceno nájemci na základě výsledku sporu mezi nimi.¹⁷³⁹ O takovémto složení je nájemce povinen vyrozumět pronajímatele.¹⁷⁴⁰ Pokud tak nájemce učiní, založí tím překážku pro podání výpovědi ze strany pronajímatele z výpovědních důvodů uvedených v předchozím odstavci.

Obdobně je tomu i v případě, kdy se nájemce domáhá po pronajímateli, aby plnil dle nájemní smlouvy k bytu, nicméně ten to odmítá¹⁷⁴¹ pro nezaplacení nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, či zálohy.¹⁷⁴² V takovém případě může nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, složit do notářské úschovy, čímž odpadne výše uvedený důvod pronajímatele pro neplnění. Pokud tak nájemce učiní, je povinen o tom vyrozumět pronajímatele.¹⁷⁴³ To, co z tohoto druhého případu plyne, a je možná více zajímavé než uvedená výslovná možnost využití notářské úschovy, je to, že občanský zákoník zde připouští možnost pronajímatele odepřít plnění v případě, že nájemce nezaplatil nájemné. Tím je v podstatě nabourána předchozí koncepce, že povinnost pronajímatele zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků a jejich plnění není možné vzájemně podmiňovat.¹⁷⁴⁴

Od uvedených dvou specifických případů úschov, které jsou svou povahou zařaditelné mezi úschovy zajišťovací, kdy poskytují pronajímateli záruku, že za určitých podmínek, nejčastěji po vyřešení sporu týkajícího se složeného plnění, mu bude toto plnění vyplaceno, bude-li ve sporu úspěšný, je nutno odlišit ještě úschovu soluční coby možnost náhradního splnění závazku.

Soluční úschova, jež je upravena v ustanovení § 1953 ObčZ, nabízí nájemci možnost splnění jeho závazku zejména v situacích, kdy se např. změní pronajímatel a nájemce neví, komu má plnit, případně pronajímatel není k zastižení, nebo bezdůvodně odmítá plnění od nájemce přijmout atp. V takovýchto případech se nájemce může svého závazku zprostit tím, že složí předmětné prostředky do soudní úschovy.¹⁷⁴⁵ Ke splnění závazku v souladu s cit.

¹⁷³⁹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 388. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁴⁰ Srov. ustanovení § 2253 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁴¹ Může se typicky jednat o situace, kdy nájemce neplatí nájemné z důvodu na jeho straně, nebo z důvodu, že spolu pronajímatel a nájemce vedou spor o výši nájemného, nebo o výši slevy z nájemného.

¹⁷⁴² Totéž platí i pro úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, či zálohy. Srov. ustanovení § 2251 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁴³ Srov. ustanovení § 2253 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁴⁴ K tomuto srov. pododdíl 6.1.2 kapitoly II. této práce. Dále srov. též např. SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 72. ISBN 978-80-7478-837-6.

¹⁷⁴⁵ Srov. ustanovení § 289 a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

ustanovením dojde samotným složením, resp. jeho přijetím ze strany soudu. Je-li to možné, soud vyrozumí pronajímatele o složení předmětu plnění, případně zařídí jeho zastoupení.¹⁷⁴⁶

8 Postoupení nájemní smlouvy, přechod nájmu a změna vlastnického práva dle občanského zákoníku

8.1 Postoupení nájemní smlouvy k bytu

Nově¹⁷⁴⁷ je v občanském zákoníku upravena obecná možnost postoupení smlouvy coby celku na třetí osobu.¹⁷⁴⁸ Jedná se o právní institut, který umožňuje provést změnu subjektu, resp. smluvní strany, závazkového právního vztahu, zde tedy nájmu bytu, a to ať již na straně pronajímatele nebo nájemce, při které nový subjekt,¹⁷⁴⁹ postupník, vstupuje¹⁷⁵⁰ se souhlasem¹⁷⁵¹ postoupené strany,¹⁷⁵² do právního postavení svého předchůdce, postupitele.¹⁷⁵³

Účinností smlouvy o postoupení nájemní smlouvy k bytu,¹⁷⁵⁴ která by měla být v písemné formě,¹⁷⁵⁵ vstupuje postupník dle dohody s postupitelem buď do právního

¹⁷⁴⁶ Srov. ustanovení § 1953 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁴⁷ Dřívější právní úprava obecně neumožňovala postoupit smlouvu, resp. synallagmatický právní vztah, jako celek na třetí osobu. Takováto situace se proto v praxi řešila kombinací postoupení jednotlivých práv, resp. pohledávek (srov. ust. § 524 a násl. OZ 1964) a převzetí povinností, resp. dluhů (srov. ust. § 531 a násl. OZ 1964), nebo formou inominátní smlouvy (srov. § 51 OZ 1964). Nicméně byť postoupení smlouvy (globální cese) nebylo upraveno jako samostatný právní institut, znal občanský zákoník 1964 zvláštní případy, ve kterých docházelo ke změně subjektu závazkového právního vztahu. V oblasti nájmu bytu se jednalo zejména o vstup nabyvatele vlastnického práva do právního postavení pronajímatele (srov. ust. § 680 odst. 2 OZ 1964 a oddíl 8.3 kapitoly II. této práce), vstup do právního postavení zesnulého nájemce v případě přechodu nájmu bytu (srov. ust. § 706 a násl. ObčZ a oddíl 8.1 kapitoly II. této práce), nebo vzájemný vstup do právních postavení nájemců, resp. vzájemná výměna nájemců v případě dohody o výměně bytu (srov. ust. § 715 a násl. OZ 1964 a oddíl 8.2 kapitoly II. této práce), která nově již není v občanském zákoníku upravena. To ovšem neznamená, že si výměnu bytu nelze sjednat. Lze tak jistě učinit např. ve formě smlouvy inominátní (srov. ust. § 1746 odst. 2 ObčZ), nebo jako kombinaci dvou smluv o postoupení nájemní smlouvy k bytu. Ostatně takto se dala chápat i dřívější dohoda o výměně bytu dle ust. § 715 a násl. OZ 1964 (srov. oddíl 8.2 kapitoly II. této práce).

¹⁷⁴⁸ Srov. ustanovení § 1895 až § 1900 ObčZ.

¹⁷⁴⁹ Nových subjektů může být i vícero. V případě postoupení nájemní smlouvy k bytu více novým nájemcům vznikne společný nájem bytu (srov. ustanovení § 2270 ObčZ a pododdíl 4.2.1 této kapitoly). K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 800. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁷⁵⁰ Na rozdíl od přistoupení k nájemní smlouvě k bytu (srov. ust. § 2270 odst. 1 ObčZ a pododdíl 4.2.1 této kapitoly), zde dochází k výměně subjektů, resp. stávající subjekt přestává být nadále smluvní stranou smlouvy.

¹⁷⁵¹ Souhlas může být předchozí, nebo následný, paušální, nebo konkrétní. Srov. ust. § 1897 odst. 1. ObčZ.

¹⁷⁵² Postoupená strana je subjekt nájemní smlouvy, který není účastníkem smlouvy o postoupení nájemní smlouvy k bytu, která je zpravidla dvoustranná, a zůstává tak i nadále smluvní stranou nájemní smlouvy k bytu.

¹⁷⁵³ Srov. ustanovení § 1895 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁵⁴ Účinky postoupení smlouvy nastávají okamžikem udělení souhlasu postoupené strany s postoupením. Pokud postoupená strana poskytla souhlas předem, tak nastávají účinky postoupení smlouvy okamžikem, kdy bylo postoupení smlouvy oznámeno postoupené straně postupitelem, případně, kdy jí toto bylo prokázáno postupníkem. Srov. ustanovení § 1897 odst. 1. ObčZ.

postavení postupitele ve stavu, v jakém se k tomuto okamžiku nachází, nebo jen s účinky k tomu, co má být teprve v budoucnu plněno.¹⁷⁵⁶ Postupitel se účinností uvedené smlouvy zároveň osvobozuje od svých povinností a pozbývá svých práv z nájemní smlouvy, a to v rozsahu, v jakém došlo k postoupení smlouvy na postupníka.¹⁷⁵⁷ Ve vztahu k povinnostem postupníka z postoupené smlouvy je upraveno zákonné ručení postupitele za všechny dluhy postupníka vyplývající z postoupené nájemní smlouvy k bytu,¹⁷⁵⁸ které nastupuje v situaci, kdy postoupená strana prohlásí,¹⁷⁵⁹ že odmítá výše uvedené osvobození postupitele.¹⁷⁶⁰

Postavení postoupené strany se v důsledku postoupení nemění. Výslovně je stanoveno, že postoupená strana může vůči postupníkovi uplatnit námitky¹⁷⁶¹ z postoupené smlouvy, které jí vznikly před postoupením smlouvy vůči postupiteli.¹⁷⁶² Nájemcem¹⁷⁶³ poskytnutá jistota,¹⁷⁶⁴ pokud není jiné dohody, se v důsledku postoupení nájemní smlouvy k bytu na nového nájemce nevypořádává a zůstává zachována i po postoupení smlouvy.¹⁷⁶⁵

8.2 Přejedná nájmů bytu

Stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁷⁶⁶ může dojít ke změně subjektů nájmů bytu, resp. smluvních stran nájemní smlouvy, v důsledku přechodu nájmů bytu ke dni smrti

¹⁷⁵⁵ Srov. ustanovení § 564 ObčZ ve spojení s § 2237 ObčZ. K tomuto dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 796. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁷⁵⁶ Možnost časově vymezeného částečného postoupení nájemní smlouvy bytu je připuštěna v ustanovení § 1895 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁵⁷ Srov. ustanovení § 1898 ObčZ.

¹⁷⁵⁸ Srov. ustanovení § 1899 ObčZ.

¹⁷⁵⁹ Prohlášení o odmítnutí postoupené strany s osvobozením postupníka může být učiněno jak předběžně, tj. např. společně se souhlasem s postoupením smlouvy, tak i následně viz ustanovení § 1899 odst. 2 ObčZ: „Prohlášení lze učinit do patnácti dnů ode dne, kdy se postoupená strana dozvěděla nebo kdy musela zjistit, že postupník neplnil. Prodlení s prohlášením je sice nezabývá účinků podle odstavce 1, postoupená strana však nahradí škodu způsobenou prodlením.“ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 807. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁷⁶⁰ Srov. ustanovení § 1899 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁶¹ Např. námitku neplatnosti smlouvy, promlčení práva atp. Jiné námitky, tj. zejména pohledávky, které má postoupená strana za postupitelem, může postoupená strana započíst, resp. uplatnit vůči postupníkovi, jen pokud si to vyhradí v souhlasu s postoupením smlouvy. K tomuto srov. ust. § 1900 věta druhá ObčZ. Dále též srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 809 a 810. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁷⁶² Srov. ustanovení § 1900 ObčZ.

¹⁷⁶³ Nikoliv třetí osobou. K tomuto srov. § 1890 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁶⁴ Srov. pododdíl 7.4.1 této kapitoly.

¹⁷⁶⁵ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 810. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁷⁶⁶ Srov. ustanovení § 706 OZ 1964 a dále též oddíl 8.1 kapitoly II. této práce.

pronajímatele¹⁷⁶⁷ nebo nájemce. Vzhledem k tomu, že nová právní úprava obsažená v ustanovení § 2279 a § 2280 ObčZ týkající se přechodu nájmu bytu je v podstatě totožná s právní úpravou obsaženou v ustanovení § 706 OZ 1964 řešící totožnou problematiku, lze na tomto místě odkázat přiměřeně na výklad provedený v oddíle 8.1 kapitoly II. této práce.¹⁷⁶⁸

V tomto stojí za zmínku jediný rozdíl, a to že nově pro přechod nájmu bytu na neprivilegovaného člena nájemcovy domácnosti¹⁷⁶⁹ dle ustanovení § 2279 odst. 1 ObčZ není rozhodující, zda pronajímatel souhlasil s bydlením takovéto osoby v bytě,¹⁷⁷⁰ nýbrž to, zda pronajímatel souhlasí s přechodem nájmu bytu na tuto osobu. Ostatní dvě podmínky, a to aby osoba, na kterou má nájem bytu přejít, žila ke dni smrti nájemce s ním v bytě a zároveň neměla vlastní byt, musí být i nadále splněny bez rozdílu všemi osobami, na které má nájem bytu přejít.

V případě, že zesnulý nájemce zaplatil nájemné dopředu, je člen nájemcovy domácnosti, na kterého přejdou práva a povinnosti z nájmu bytu, povinen se vypořádat s nájemcovými dědici.¹⁷⁷¹ Nově s nájmem bytu přechází na členy nájemcovy domácnosti též i veškeré dluhy vzniklé ke dni úmrtí nájemce.¹⁷⁷²

Nedojde-li k přechodu nájmu bytu na žádného nájemcova člena domácnosti, nájem bytu nezaniká, nýbrž práva a povinnost nově¹⁷⁷³ přejdou na dědice¹⁷⁷⁴ zesnulého nájemce.¹⁷⁷⁵ Okruh osob, vůči kterým může pronajímatel uplatnit své dříve vzniklé pohledávky, se zde rozšiřuje navíc ještě o dědice nájemce, kdy nově všechny „[o]soby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.“¹⁷⁷⁶

V souvislosti s úmrtím nájemce je pronajímatel nově oprávněn nájem bytu vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou v subjektivní lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se dozví, „že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy

¹⁷⁶⁷ Byl-li pronajímatel zároveň vlastníkem předmětu nájmu, nájem bytu nekončí, přičemž do pozice pronajímatele vstupuje dědic zesnulého vlastníka předmětu nájmu. K tomuto blíže srov. oddíl 8.3 této práce. Oddíl 8.1 této práce je věnován situacím řešícím přechod nájmu bytu v důsledku úmrtí nájemce.

¹⁷⁶⁸ Ke změně subjektů nájemního vztahu v případě společného nájemního práva manželů srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly a k změně subjektů v případě společného nájmu srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

¹⁷⁶⁹ Tj. na jinou osobu než nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka. Srov. ust. § 2279 odst. 1 ObčZ a § 706 odst. 1 OZ 1964.

¹⁷⁷⁰ Srov. ustanovení § 706 odst. 1 OZ 1964.

¹⁷⁷¹ Srov. ustanovení § 2281 odst. 2 ObčZ. K vypořádání jistoty srov. pododdíl 7.4.1 této kapitoly.

¹⁷⁷² Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 445. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁷³ Srov. oddíl 8.1 kapitoly II této práce.

¹⁷⁷⁴ Srov. ustanovení § 1475 odst. 3 ObčZ.

¹⁷⁷⁵ Srov. ustanovení § 2282 první věta ObčZ.

¹⁷⁷⁶ Viz ustanovení § 2282 druhá věta ObčZ.

*domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem, nebo kdo spravuje pozůstalost.*¹⁷⁷⁷ Všechny výše uvedené okolnosti přitom musí být splněny zároveň. Uvedenou výpověď může pronajímatel adresovat jak nájemcovu dědici, tak i osobě, která spravuje pozůstalost,¹⁷⁷⁸ tj. správci pozůstalosti, případně vykonavateli závěti.¹⁷⁷⁹

Stejně právo má nově i nájemcův dědic,¹⁷⁸⁰ případně osoba, která spravuje pozůstalost,¹⁷⁸¹ přičemž subjektivní lhůta k podání výpovědi počne běžet ode dne, kdy se takováto osoba dozví „o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti“.¹⁷⁸² Nejpozději může takováto osoba nájem bytu vypovědět v objektivní lhůtě 6 měsíců od smrti nájemce.¹⁷⁸³

Nebude-li v uvedených souvislostech do 6 měsíců od smrti nájemce znám jeho dědic,¹⁷⁸⁴ a v předmětu nájmu nikdo nebydlí,¹⁷⁸⁵ bude mít pronajímatel nově právo předmět nájmu vyklidit,¹⁷⁸⁶ čímž zároveň dojde k zániku nájmu bytu. Obsah předmětu nájmu, tj. vyklizené movité věci, je pronajímatel v takovém případě povinen na náklady nájemcova dědice uskladnit ve veřejném skladišti, případně u jiného schovatele. Pokud si nájemcův dědic uskladněné věci bez zbytečného odkladu nepřevezme, což bude pravděpodobně za dané situace běžné, bude pronajímatel oprávněn tyto věci na účet nájemcova dědice vhodným způsobem prodat.¹⁷⁸⁷

¹⁷⁷⁷ Viz ustanovení § 2283 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁷⁸ Srov. ustanovení § 1554 odst. 2 a § 1556 a násl. ObčZ.

¹⁷⁷⁹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 449. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁸⁰ „Dědici, jehož dědické právo je již jasně prokázáno, může soud povolit i před skončením řízení o dědictví, aby s určitými pozůstalostními předměty volně nakládal, pokud je splnění poslední vůle zůstavitele zabezpečeno nebo souhlasí-li ostatní spoludědicové, nepominutelní dědicové a odkazovníci.“ viz ust. § 1680 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁸¹ Srov. ustanovení § 1554 odst. 2 a § 1556 a násl. ObčZ. Správce dědictví nebo vykonavatel závěti „může učinit úkon přesahující rozsah prosté správy, souhlasí-li s tím dědici. Nedohodnou-li se dědici nebo je-li dědicem osoba pod zvláštní ochranou, vyžaduje se souhlas soudu.“ viz ustanovení § 1679 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁸² Viz ustanovení § 2283 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁸³ Srov. ustanovení § 2283 odst. 2 ObčZ.

¹⁷⁸⁴ Ani osoba spravující pozůstalost zesnulého nájemce. Srov. ustanovení § 1554 odst. 2 a § 1556 a násl. ObčZ.

¹⁷⁸⁵ Pokud v bytě kdokoliv neoprávněně bydlí a byt dobrovolně neopustí, nemůže si pronajímatel pomoci k vyklizení bytu tímto ustanovením (§ 2284 ObčZ), nýbrž musí tak jako v ostatních obdobných případech postupovat cestou podání žaloby na vyklizení. Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 449. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁸⁶ Srov. ustanovení § 14 ObčZ.

¹⁷⁸⁷ Srov. ustanovení § 2284 ObčZ.

8.3 Změna vlastnického práva k bytu

Obdobně jako dle předchozí právní úpravy¹⁷⁸⁸ nemá změna vlastníka předmětu nájmu vliv na trvání nájmu bytu.¹⁷⁸⁹ Přičemž, pokud byl přechozí vlastník zároveň pronajímatelem bytu, přechází bez dalšího na nového vlastníka též práva a povinnosti z nájmu bytu.¹⁷⁹⁰ V tomto směru se jedná o výjimku z relativních účinků závazkových právních vztahů.¹⁷⁹¹

Stejně jako dle předchozí právní úpravy není pro uvedený přechod nájmu bytu rozhodné, zda ke změně vlastníka dojde v důsledku převodu či přechodu vlastnického práva. Nový vlastník předmětu nájmu vstupuje do právního postavení předchozí vlastníka coby pronajímatele bytu ke dni, kdy nabyl vlastnické právo k předmětu nájmu.¹⁷⁹²

Ustanovení § 2221 odst. 2 ObčZ obsahuje možnost omezení rozsahu práv a povinností, které přecházejí na nabyvatele předmětu nájmu v případě, že vlastnické právo k předmětu nájmu nabyl převodem.¹⁷⁹³ V takové situaci je nový vlastník předmětu nájmu coby pronajímatel vázán pouze povinnostmi stanovenými zákonem. Ostatní povinnosti ujednané mezi předchozím vlastníkem a nájemcem jej nezavazují. Výše uvedené se však neuplatní v případech, kdy nabyvatel o ujednaných povinnostech věděl, nebo vědět měl a mohl.¹⁷⁹⁴

Na tomto místě je vhodné se ve stručnosti zmínit i o znovuzavedení¹⁷⁹⁵ možnosti nechat zapsat¹⁷⁹⁶ nájem věci (nebo její části), která je zapsaná ve veřejném seznamu,¹⁷⁹⁷ do

¹⁷⁸⁸ Srov. ustanovení § 680 odst. 2 a 3 ObčZ a oddíl 8.3 kapitoly II. této práce.

¹⁷⁸⁹ V důsledku změny vlastníka předmětu nájmu nájem bytu nezaniká, a to bez ohledu na to, zda nájem přechází či nepřechází na nového vlastníka předmětu nájmu dle ustanovení § 2221 odst. 1 ObčZ. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 295. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁹⁰ Srov. ustanovení § 2221 odst. 1 ObčZ.

¹⁷⁹¹ K tomu srov. ust. § 1107 ObčZ. Nebo obdobný případ v ust. § 2211 ObčZ. K tomu srov. ust. § 1044 ObčZ.

¹⁷⁹² K tomuto v podrobnostech srov. výklad učiněný v oddíle 8.3 kapitoly II. této práce.

¹⁷⁹³ Srov. ustanovení § 1099 ObčZ. Srov. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1127. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁷⁹⁴ Srov. ustanovení § 4 odst. 2 ObčZ. „Ustanovení je formulováno tak, že se záměrně nedovolává dobré víry kupujícího (byť i tu de facto o dobrou víru jde), aby aplikační praxe nebyla svedena k tomu, že právní význam mají jen zápis nájemního práva do veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího. Naopak se předpokládá, že nabyvatel vyvine při uzavírání smlouvy takovou péči, jakou po něm lze se zřetelem k okolnostem případu očekávat, tj. že si např. kupovanou nemovitou věc prohlédne, že kupovanou movitou věc převezme atd.“ viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2221 až § 2224). Pokud tedy nabyvatel zjistí, že kupovaná věc je pronajata, měl by se zároveň pokusit zjistit obsah nájemní smlouvy.

¹⁷⁹⁵ K tomuto srov. např. ustanovení § 1095 OZO a dále pododdíl 3.1.4 kapitoly I. této práce.

¹⁷⁹⁶ Srov. ustanovení § 980 odst. 1 věta druhá ObčZ. Také k tomuto srov. ustanovení § 2333 ObčZ.

¹⁷⁹⁷ Typicky katastr nemovitostí. Dalším veřejným seznamem, tj. evidencí věcí, která je veřejně přístupná bez omezení a do které lze zapsat nájem, resp. provozovatele věci, je např. letecký (srov. ust. § 4 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví), plavební (srov. ust. § 14 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě), nebo námořní (srov. ust. § 7 zákona č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě) rejstřík. K vymezení veřejného seznamu srov. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 10. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

takovéhoto seznamu.¹⁷⁹⁸ Zápis nájmu bytu do katastru nemovitostí se provádí vkladem,¹⁷⁹⁹ a to na návrh vlastníka, nebo na návrh nájemce, případně pronajímatele, se souhlasem vlastníka,¹⁸⁰⁰ přičemž všichni budou účastníky správního řízení o povolení vkladu. Vkladovou listinou¹⁸⁰¹ bude zpravidla nájemní smlouva k bytu.¹⁸⁰² V důsledku zápisu nájmu bytu do katastru nemovitostí se uplatní zásada materiální publicity veřejných seznamů,¹⁸⁰³ dle které se mj. nikdo nemůže dovolávat neznalosti zápisu ve veřejném seznamu.¹⁸⁰⁴

Povinnosti pronajímatele, které nepřejdou, resp. nezavazují nabyvatele dle ustanovení § 2221 odst. 2 ObčZ nezanikají,¹⁸⁰⁵ ale zůstávají zachovány vůči původnímu vlastníku,¹⁸⁰⁶ na němž se nájemce může domáhat jejich splnění. Jelikož často původní vlastník nebude schopen fakticky tyto povinnosti splnit, vznikne nájemci právo požadovat po původním vlastníku, resp. pronajímateli, náhradu škody.¹⁸⁰⁷

Nově¹⁸⁰⁸ je obecně stanoveno, že pronajímatel ani nájemce nemají právo nájem bytu vypovědět z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu.¹⁸⁰⁹ Nicméně není vyloučeno, aby bylo takovéto právo ve prospěch nájemce sjednáno. V takovém případě a za předpokladu, že o tomto právu nájemce nabyvatel ví,¹⁸¹⁰ má nájemce právo písemně¹⁸¹¹ vypovědět nájem bytu v prekluzivní¹⁸¹² lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se o změně vlastníka předmětu nájmu dozvěděl,¹⁸¹³ s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁸¹⁴

¹⁷⁹⁸ Srov. ustanovení § 2203 ObčZ.

¹⁷⁹⁹ Srov. ustanovení § 6 a § 11 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona a ustanovení § 18 odst. 4 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška.

¹⁸⁰⁰ Srov. ustanovení § 2203 ObčZ.

¹⁸⁰¹ Srov. ustanovení § 15 odst. 1 katastrálního zákona.

¹⁸⁰² Nájemní smlouva musí v takovém případě splňovat náležitosti stanovené v ust. § 7, § 8, a § 17 katastrálního zákona. Totéž platí i pro souhlas se zápisem nájmu do katastru nemovitostí, není-li navrhovatelem vlastník a není-li obsažen přímo v nájemní smlouvě k bytu.

¹⁸⁰³ Srov. ustanovení § 980 ObčZ a § 984 ObčZ.

¹⁸⁰⁴ Srov. ustanovení § 980 odst. 1 první věta ObčZ.

¹⁸⁰⁵ A to ani pro dodatečnou nemožnost plnění. Zpravidla totiž tyto povinnosti zůstanou nadále splnitelné pomocí jiné osoby, přičemž původní vlastník mohl celé situaci předejít tím, že s povinnostmi vyplývajících mu z nájmu bytu seznámil nabyvatele, čímž by se tyto povinnosti staly závaznými i pro nabyvatele. K tomuto viz ustanovení § 2006 odst. 1 ObčZ: „[...] Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.“ Dále k tomuto srov. dále HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 298. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁸⁰⁶ Srov. ustanovení § 10 odst. 1 ObčZ ve spojení s § 2222 odst. 2 *in fine* ObčZ. Dále k tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 298. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁸⁰⁷ Srov. ustanovení § 2913 ObčZ.

¹⁸⁰⁸ Srov. ustanovení § 680 odst. 3 OZ 1964 a oddíl 8.3 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁰⁹ Srov. ustanovení § 2222 odst. 1 první věta ObčZ.

¹⁸¹⁰ Srov. tamtéž.

¹⁸¹¹ Srov. ustanovení § 564 ObčZ ve spojení s § 2237 ObčZ.

¹⁸¹² Srov. ustanovení § 654 ObčZ.

¹⁸¹³ Srov. ustanovení § 2222 odst. 1 ObčZ.

¹⁸¹⁴ Srov. ustanovení § 2222 odst. 3 ObčZ.

V kogentní právní úpravě¹⁸¹⁵ obsažené v ustanovení § 2224 ObčZ¹⁸¹⁶ se výslovně uvádí, že pronajímatel nemá právo vypovědět nájem bytu, ve kterém nájemce bydlí, z důvodu, že došlo ke změně vlastníka předmětu nájmu. Pokud by však nájemce v bytě fakticky nebydlel, resp. by jej neužívaly např. ani děti, nebo manželka nájemce,¹⁸¹⁷ nebo by v bytě bydlel např. jen podnájemce,¹⁸¹⁸ je nabyvatel oprávněn nájem bytu vypovědět, byla-li tato možnost mezi původním vlastníkem a nájemcem sjednána.¹⁸¹⁹ V uvedené situaci je pronajímatel navíc oprávněn vypovědět nájem bytu, který nabyt koupí, resp. za úplaty, pokud neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že takovýto byt není pronajatý.¹⁸²⁰ V takovémto případě může nabyvatel vypovědět nájem bytu v prekluzivní lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se musel dozvědět o tom, kdo je nájemcem bytu.¹⁸²¹ Pokud nabyvatel nájem bytu vypoví, „[n]ájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena.“¹⁸²²

Dojde-li k výpovědi nájmu bytu z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu, a to ať ze strany pronajímatele nebo nájemce, nově vznikne vypovídané smluvní straně právo požadovat po smluvní straně, která nájem vypoví, přiměřené odstupné.¹⁸²³ Přiměřeným odstupným lze rozumět přiměřenou náhradu vzniklých obtíží¹⁸²⁴ v souvislosti s ukončením nájmu bytu s přihlédnutím k případné neočekávanosti takového jednání.¹⁸²⁵

9 Zánik nájmu bytu dle občanského zákoníku

Jak bylo blíže popsáno v rámci úvodního výkladu obsaženého v podkapitole 9 kapitoly II. této práce, lze rozlišovat mezi relativním a absolutním zánikem nájmu bytu.

K relativnímu zániku nájmu bytu, tj. k situaci, kdy dochází ke změně subjektů nájemního vztahu a k zániku nájmu bytu pouze nahrazovaného subjektu, přičemž nájemní vztah jako takový zůstává zachován a trvá mezi jinými subjekty nadále, dochází zejména

¹⁸¹⁵ Srov. ustanovení § 2224 *in fine* ObčZ.

¹⁸¹⁶ Systematicky se jedná o ustanovení, které patří do zvláštní právní úpravy nájmu bytu.

¹⁸¹⁷ Srov. obdobně ustanovení § 2272 ObčZ.

¹⁸¹⁸ Srov. ustanovení § 2274 a násl. ObčZ.

¹⁸¹⁹ Srov. ustanovení § 2222 odst. 1 ObčZ. K tomuto srov. výklad učiněný výše v souvislosti s možností nájemce vypovědět nájem bytu z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu. Tříměsíční prekluzivní lhůta k podání výpovědi počne v případě nabyvatele běžet ode dne, kdy se dozví o tom, kdo je nájemce bytu.

¹⁸²⁰ Srov. ustanovení § 2222 odst. 2 ObčZ.

¹⁸²¹ Srov. tamtéž.

¹⁸²² Viz ustanovení § 2222 odst. 2 *in fine* ObčZ. K této části citovaného ust. srov. výklad provedený výše v souvislosti s ust. § 2221 odst. 2 ObčZ.

¹⁸²³ Srov. ustanovení § 2223 ObčZ.

¹⁸²⁴ V případě nájemce např. stěhovací náklady, náklady na hledání nového bydlení, případně i rozdíl ve výši nájemného po určitou dobu atp. V případě pronajímatele např. náklady na hledání nového nájemce atp. K tomuto volně srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 1921, sp. zn. R I 1363/21 (Vážný 1361).

¹⁸²⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 303. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

v důsledku postoupení nájemní smlouvy k bytu,¹⁸²⁶ přechodu nájmu bytu,¹⁸²⁷ změny vlastnického práva k bytu,¹⁸²⁸ zrušení společného nájemního práva k bytu,¹⁸²⁹ či společného nájmu bytu.¹⁸³⁰ O všech uvedených způsobech relativního zániku nájmu bytu bylo pojednáno blíže v předcházejících oddílech a pododdílech této kapitoly.

Tato podkapitola je věnována zvláště případům absolutního zániku nájmu bytu, tj. situacím, kdy nájem bytu zaniká bez právních nástupců. Mezi takovéto situace patří zejména:

- dohoda dle ustanovení § 1981 ObčZ;
- uplynutí doby dle ustanovení § 2285 ObčZ;
- dodatečná nemožnost plnění dle ustanovení § 2006 ObčZ a § 2226 odst. 1 ObčZ;
- splynutí práv a povinností v jedné osobě dle ustanovení § 1993 ObčZ;
- výpověď nájemce dle ustanovení § 2210 odst. 3 ObčZ, § 2222 odst. 1 ObčZ, § 2226 odst. 2 ObčZ, § 2227 ObčZ, § 2231 odst. 1 ObčZ, § 2232 ObčZ, § 2266 ObčZ, § 2268 ObčZ, § 2283 odst. 2 ObčZ, § 2287 ObčZ;
- výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2222 odst. 1 a 2 ObčZ, § 2283 odst. 1 ObčZ, § 2288 ObčZ, § 2291 ObčZ a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění;
- výpověď insolvenčního správce dle ustanovení § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
- smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez dědění práva nájmu dle ustanovení § 2279 a násl. ObčZ;
- prohlášení o nepokračování v nájmu bytu dle ustanovení § 2279 odst. 4 ObčZ,¹⁸³¹
- zánik členství v bytovém družstvu podle ustanovení § 610 ZOK, § 734 ZOK, § 739 odst. 2 a § 740 ZOK.¹⁸³²

Ze zásadních změn v oblasti zániku nájmu bytu oproti předchozí právní úpravě lze zmínit zejména zrušení bytových náhrad,¹⁸³³ upuštění požadavku soudního přivolení k výpovědi nájmu bytu dané pronajímatelem,¹⁸³⁴ nebo omezení nájemce v případě výpovědi nájmu bytu sjednaného na dobu určitou.¹⁸³⁵

¹⁸²⁶ Srov. oddíl 8.1 této kapitoly.

¹⁸²⁷ Srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

¹⁸²⁸ Srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

¹⁸²⁹ Srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

¹⁸³⁰ Srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly.

¹⁸³¹ Srov. oddíl 8.2 této kapitoly a 8.1 kapitoly II. této práce.

¹⁸³² Uplatnil se pouze v případě nájmu družstevního bytu. K tomuto blíže viz oddíl 10.3 této kapitoly.

¹⁸³³ Srov. oddíl 9.15 kapitoly II. této práce. Výjimku v tomto směru tvoří ustanovení § 768 ObčZ. K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

¹⁸³⁴ Srov. oddíl 9.9 kapitoly II. této práce.

¹⁸³⁵ Srov. oddíl 9.7 kapitoly II. této práce.

9.1 Zánik nájmu bytu dohodou stran

Stejně tak jako dle předchozí právní úpravy je možné nájem bytu ukončit dohodou stran coby v soukromém právu jedním ze samozřejmých způsobů zániku závazkového vztahu.¹⁸³⁶ V tomto lze odkázat na výklad učiněný v oddíle 9.1 kapitoly II. této práce.

Na tomto místě je dobré upozornit, že předchozí právní úprava nutně trvala na písemné formě, a to pod sankcí absolutní neplatnosti.¹⁸³⁷ Ačkoliv lze usuzovat, že současná právní úprava též vyžaduje písemnou formu dohody o ukončení nájmu bytu,¹⁸³⁸ není již tak přísná, co se týká následků jejího nedodržení.¹⁸³⁹ V tomto lze dále odkázat na výklad učiněný v závěru oddílu 5.1 této kapitoly.

Nově¹⁸⁴⁰ lze připustit i možnost uzavřít dohodu o ukončení nájmu bytu konkludentním způsobem. Dá-li nájemce pronajímateli jasným způsobem najevo,¹⁸⁴¹ že nechce dále v nájmu bytu pokračovat, např. tím, že se odstěhuje a hodí klíče od bytu pronajímateli do poštovní schránky,¹⁸⁴² lze takovéto jednání, byť zde není splněna písemná forma,¹⁸⁴³ hodnotit jako návrh¹⁸⁴⁴ na uzavření dohody o ukončení nájmu bytu. Pokud jej pronajímatel přijme buď výslovně, nebo např. tím, že byt vymaluje a začne jej nabízet novým zájemcům, případně jej pronajme novému nájemci, bude dohoda o ukončení nájmu bytu uzavřena a nájem bytu skončený ke dni přijetí návrhu nájemce pronajímatelem. Nebude-li však pronajímatel s takovýmto návrhem nájemce souhlasit, lze uvedené jednání nájemce „překvalifikovat“ a chápat jej jako výpověď s výpovědní dobou.¹⁸⁴⁵ Nebude-li pronajímatel souhlasit ani s výpovědí, může namítnout její neplatnost pro nedodržení formy dle § 582 ObčZ ve spojení s ustanovením § 586 ObčZ.

¹⁸³⁶ Srov. ustanovení § 1981 ObčZ.

¹⁸³⁷ Srov. ustanovení § 40 odst. 1 a § 710 odst. 1 OZ 1964.

¹⁸³⁸ Srov. ustanovení § 564, § 1906 a § 2237 ObčZ. K rozdílnosti výkladů § 564 ObčZ srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 1114. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁸³⁹ Srov. ustanovení § 582 odst. 2 ObčZ.

¹⁸⁴⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000 a dále též oddíl 9.1 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁴¹ Viz ustanovení § 556 odst. 2 ObčZ: „Při výkladu projevu vůle se přihlédne k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.“

¹⁸⁴² Srov. přiměřeně ustanovení § 2292 ObčZ a pododdíl 9.15 této kapitoly.

¹⁸⁴³ Pronajímatel tak může namítnout neplatnost takovéhoto jednání dle ustanovení § 582 ObčZ ve spojení s ustanovením § 586 ObčZ.

¹⁸⁴⁴ Srov. ustanovení § 1731 a násl. ObčZ.

¹⁸⁴⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 475. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

9.2 Zánik nájmu bytu uplynutím doby

Stejně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁸⁴⁶ nájem bytu, který je sjednán na dobu určitou, zaniká uplynutím sjednané doby,¹⁸⁴⁷ tj. dnem uvedeným ve smlouvě, resp. posledním dnem doby nájmu uvedené ve smlouvě.¹⁸⁴⁸ Nově¹⁸⁴⁹ je v ustanovení § 2285 ObčZ upraveno zákonné obnovení nájmu bytu. K jeho vymezení lze odkázat na výklad provedený v oddíle 3.4 této kapitoly.

9.3 Zánik nájmu bytu pro dodatečnou nemožnost plnění

Nájem bytu, stejně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁸⁵⁰ zaniká v důsledku faktického zániku celé věci, resp. celého předmětu nájmu.¹⁸⁵¹ Jedná se o zvláštní případ dodatečné nemožnosti plnění.¹⁸⁵² K tomuto lze přiměřeně odkázat na výklad provedený v oddíle 9.4 kapitoly II. této práce.

Nově je řešena situace, kdy v průběhu nájmu dojde pouze k částečnému faktickému zániku předmětu nájmu.¹⁸⁵³ V takovém případě vznikne nájemci právo buď na přiměřenou slevu z nájemného,¹⁸⁵⁴ anebo na ukončení nájmu bytu výpovědí bez výpovědní doby.¹⁸⁵⁵ Nájemce tak má v uvedeném případě právo jednorázové volby, zda v nájmu bytu i přes omezení bude pokračovat, či nájem bytu ukončí.¹⁸⁵⁶

9.4 Zánik nájmu bytu splynutím práv a povinností

Novým způsobem zániku nájmu bytu není ani zánik splynutím práv a povinností z nájemního vztahu,¹⁸⁵⁷ tj. nájemce a pronajímatele, v jedné osobě.¹⁸⁵⁸ V podrobnostech k tomuto lze odkázat na výklad učiněný v oddíle 9.5 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁴⁶ Srov. ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964 a oddíl 9.2 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁴⁷ Např. na dobu výkonu práce. K tomuto srov. oddíl 10.1 této kapitoly.

¹⁸⁴⁸ Jedná se o dobu, tudíž ustanovení § 607 ObčZ o posunu konce lhůty na nejbližší pracovní den v případě, že konec doby připadne na svátek nebo sobotu či neděli, se nepoužije.

¹⁸⁴⁹ Srov. ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964 a oddíl 9.2 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁵⁰ Srov. ustanovení § 680 odst. 1 OZ 1964 a dále též oddíl 9.4 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁵¹ Viz ustanovení § 2226 odst. 1 ObčZ: „Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.“

¹⁸⁵² Srov. ustanovení § 2006 ObčZ.

¹⁸⁵³ Srov. ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ.

¹⁸⁵⁴ K tomuto srov. blíže oddíl 7.3 této kapitoly.

¹⁸⁵⁵ K tomuto srov. blíže oddíl 9.7 této kapitoly.

¹⁸⁵⁶ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 315. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁸⁵⁷ Srov. ustanovení § 584 OZ 1964 a oddíl 9.5 kapitoly II. této práce.

9.5 Zánik nájmu bytu výpovědí obecně

Nájem bytu může zaniknout též výpovědí, a to jak ze strany nájemce, tak i pronajímatele. Výpověď společně se zánikem nájmu bytu uplynutím doby lze označit za nejčastější způsob ukončení nájemního vztahu k bytu.

Výpověď lze ukončit jak nájemní vztah sjednaný na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. Zásadní novinkou v tomto směru je omezení nájemce v případě výpovědi nájmu bytu sjednaného na dobu určitou, kdy oproti předchozí právní úpravě, kdy nájemce mohl nájem na dobu určitou vypovědět i bez udání důvodu,¹⁸⁵⁹ nově jej může vypovědět pouze ze zákonných,¹⁸⁶⁰ resp. ujednaných důvodů.

Výpověď nájmu bytu je jednostranné právní jednání adresované druhé smluvní straně,¹⁸⁶¹ které vedle obecných náležitostí stanovených pro právní jednání,¹⁸⁶² musí dle ustanovení § 2286 odst. 1 věta první ObčZ¹⁸⁶³ být v písemné formě¹⁸⁶⁴ a dojít druhé straně.¹⁸⁶⁵ a ¹⁸⁶⁶ Z výpovědi musí být patrná vůle vypovídající strany tímto způsobem nájem bytu ukončit a měla by být dostatečně určitá, tj. mělo by být patrné, o jaký nájemní vztah se jedná, kdo ji činí a komu je určena.¹⁸⁶⁷

¹⁸⁵⁸ Srov. ustanovení § 1993 ObčZ.

¹⁸⁵⁹ Srov. oddíl 9.7 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁶⁰ Srov. ustanovení § 2227, § 2232, § 2266 nebo § 2287 ObčZ.

¹⁸⁶¹ „Výpověď z nájmu bytu daná osobě, která není nájemcem bytu, nemá žádné právní účinky a taková osoba není aktivně věcně legitimována k podání žaloby na přezkum její oprávněnosti podle § 2290 o.z.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017.

¹⁸⁶² Srov. ustanovení § 545 a násl. ObčZ.

¹⁸⁶³ „Aby nastaly účinky výpovědi v podobě zániku nájemního poměru, musí být naplněny nejen předpoklady stanovené v § 2291 o. z., ale současně i obecné předpoklady pro výpověď z nájmu bytu obsažené v § 2286 odst. 1, 2 o. z.“ viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 8. 2015, sp. zn. 11 Co 270/2015.

¹⁸⁶⁴ Srov. § 561 až § 563 ObčZ. Namítat relativní neplatnost výpovědi z nájmu bytu může dle ustanovení § 582 ObčZ ve spojení s ustanovením § 586 ObčZ pouze ta strana, která neplatnost nezpůsobila. K tomuto srov. ustanovení § 579 odst. 1 ObčZ.

¹⁸⁶⁵ Srov. ust. § 570 odst. 1 ObčZ. K výkladu dojiti do sféry adresáta srov. oddíl 9.6 kapitoly II. této práce. V tomto lze poukázat na nově upravenou vyvratitelnou domněnku doby dojiti v ust. § 573 ObčZ, dle které se má za to, „že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.“ Je třeba doplnit, že konstruování uvedené zákonné domněnky doby dojiti neprolamuje dříve soudy vyslovený zákaz smluvní konstrukce fikce doručení. K tomuto např. viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 11. 2009, sp. zn. 5 Cmo 161/2009: „Dohodou nelze platně stanovit nevyvratitelnou domněnku ani fikci, že určitá zpráva obsahující právní úkon platí za doručenu jen na základě jejího odeslání, aniž došla do sféry příjemce správy.“ Je-li doručováno více osobám, lze doručit výpověď společnému zástupci pro doručování dle ust. § 1868 odst. 2 ObčZ, pokud je adresována všem subjektům druhé strany smlouvy. K tomuto srov. pododdíl 4.2.1 této kapitoly. Dále k doručování výpovědi více osobám srov. oddíl 9.6 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁶⁶ „Jednostranné odvolání (zpětvzetí) výpovědi z nájmu bytu po jejím doručení není možné; je tudíž neplatné.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5029/2016.

¹⁸⁶⁷ Srov. oddíl 9.6 kapitoly II. této práce.

Nově¹⁸⁶⁸ se nevyžaduje, aby výpověď nájmu bytu obsahovala výpovědní dobu.¹⁸⁶⁹ „Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.“¹⁸⁷⁰ Délka výpovědní doby je zpravidla tříměsíční,¹⁸⁷¹ nicméně může být i dvouměsíční,¹⁸⁷² přičemž jejím uplynutím nájem bytu končí.¹⁸⁷³ Ve výjimečných případech je nově připuštěno vypovědět nájem bytu i bez výpovědní doby.¹⁸⁷⁴ V takovém případě nájem bytu končí účinností, tj. dojitím výpovědi.¹⁸⁷⁵

Nájem bytu mohou pronajímatel i nájemce vypovědět jak ze zákonných důvodů,¹⁸⁷⁶ tak v některých případech i bez uvedení důvodu.¹⁸⁷⁷ Nájemce navíc může nájem bytu vypovědět i z ujednaných důvodů.¹⁸⁷⁸ V případě výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele se nově již nevyžaduje přivolení soudu.¹⁸⁷⁹

Vyjma případů, kdy může být nájem bytu vypovězen bez uvedení důvodu,¹⁸⁸⁰ musí pronajímatel ve výpovědi vždy výpovědní důvod uvést,¹⁸⁸¹ resp. jej skutkově vymezit a popsat tak konkrétní situaci,¹⁸⁸² která vedla k jeho naplnění.¹⁸⁸³ Pro případ, že by tak pronajímatel ve své výpovědi neučinil, tj. skutkově by neodůvodnil, proč nájem bytu vypovídá, může nájemce v případě výpovědních důvodů uvedených v ustanovení § 2288 ObčZ namítnout relativní neplatnost výpovědi,¹⁸⁸⁴ zatímco v případě výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 2291 ObčZ by takováto výpověď pronajímatele byla zdánlivá.¹⁸⁸⁵

V této souvislosti vyvstává otázka, zda stejnou povinnost, tj. uvést výpovědní důvod ve své výpovědi, má i nájemce. Právní úprava nájemci na rozdíl od pronajímatele povinnost

¹⁸⁶⁸ Srov. ustanovení § 710 odst. 2 OZ 1964 a dále srov. oddíl 9.6 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁶⁹ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1280. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁸⁷⁰ Viz ustanovení § 2286 odst. 1 věta druhá ObčZ.

¹⁸⁷¹ Srov. ustanovení § 2287 a § 2288 ObčZ.

¹⁸⁷² Srov. ustanovení § 2283 ObčZ.

¹⁸⁷³ Srov. ustanovení § 1998 odst. 2 věta první ObčZ.

¹⁸⁷⁴ Srov. např. ustanovení § 2291 ObčZ.

¹⁸⁷⁵ Srov. ustanovení § 1998 odst. 2 věta druhá ObčZ.

¹⁸⁷⁶ Srov. např. ustanovení § 2287 a § 2288 ObčZ.

¹⁸⁷⁷ Srov. ustanovení § 2283 ObčZ.

¹⁸⁷⁸ Srov. ustanovení § 1998 odst. 1 ObčZ.

¹⁸⁷⁹ Srov. oddíl 9.9 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁸⁰ Srov. ustanovení § 2283 odst. 1 ObčZ.

¹⁸⁸¹ Srov. ustanovení § 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3 ObčZ.

¹⁸⁸² Např. viz rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 30 C 199/2016: „Aby pronajímatel splnil podmínku určitosti výpovědi nájemní smlouvy, bylo jeho povinností jednoznačně vymezit údajné závažné chování nájemce, v němž pronajímatel spatřoval hrubé porušení nájemní smlouvy.“

¹⁸⁸³ Srov. oddíl 9.9 kapitoly II. této práce.

¹⁸⁸⁴ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 461. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Dále přiměřeně srov. ustanovení § 2310 odst. 1 ObčZ.

¹⁸⁸⁵ „Neuvěde-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti [...] k výpovědi se nepřihlíží.“ viz ustanovení § 2291 odst. 3 ObčZ.

uvádět ve své výpovědi výpovědní důvod neukládá.¹⁸⁸⁶ V této souvislosti lze odkázat na následující závěr Nejvyššího soudu, který uvedl, že pokud nepožaduje „*zákon ani smlouva, aby součástí výpovědi bylo uvedení výpovědního důvodu, nemůže mít absence konkrétního výpovědního důvodu ve výpovědi za následek její neplatnost. Právní úkon nelze považovat za neurčitý jenom proto, že neobsahuje náležitost, kterou obsahovat nemusí, tedy která není právním předpisem stanovena nebo účastníky sjednána jako nezbytná obsahová část právního úkonu.*“¹⁸⁸⁷

Na druhou stranu v případě nájmu bytu, kdy jednotlivé výpovědní důvody mohou způsobovat odlišné právní následky, by mělo být pronajímateli již od počátku, tj. od doručení výpovědi nájemce, zřejmé, o jakou výpověď jde, resp. jaké konkrétní právní následky má způsobit, zejména tedy kdy má nájem bytu skončit. Tato informace pro pronajímatele bude užitečná i z důvodu, aby si mohl vyhodnotit svou procesní šanci na úspěch v případném soudním sporu o oprávněnost podané výpovědi, resp. to, zda má žalobu podat či nikoliv. Nebude-li vědět, z jakého důvodu nájemce výpověď dává, nezbude mu než žalobu podat, a to v podstatě jen proto, aby se dozvěděl, o jaký výpovědní důvod jde, a následně se případně bránil. Uvedení výpovědního důvodu ve výpovědi by proto mělo odpovídat, a to i přes výše zmíněný závěr Nejvyššího soudu,¹⁸⁸⁸ naplnění požadavku určitosti právního jednání,¹⁸⁸⁹ kdy by z právního jednání mělo jednoznačně vyplývat, k jakým právním následkům směřuje. Nebude-li se jednat o výpověď, kterou lze podat i bez uvedení důvodu, bude možné výpověď, která neobsahuje výpovědní důvod, resp., ze které nebude jiným způsobem vyplývat, k jakým právním následkům směřuje, považovat za neurčitou, tj. zdánlivé právní jednání.¹⁸⁹⁰ I vzhledem k tomu, že předchozí judikatura trvala na tom, aby ve výpovědi byl výpovědní důvod vymezen,¹⁸⁹¹ lze se k tomuto řešení uchýlit a přinejmenším doporučit ve výpovědi výpovědní důvod uvádět.

¹⁸⁸⁶ Přiměřeně srov. obecné ustanovení § 2231 odst. 2 ObčZ ve vztahu k nájůmům na dobu neurčitou.

¹⁸⁸⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2010, sp. zn. 32 Cdo 750/2009. Obdobně srov. též nález Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 182/01. K tomuto dále srov. též HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014, s. 1175. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.

¹⁸⁸⁸ „*Jelikož podle § 2231 o. z. nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran, přičemž tato výpověď nemusí být odůvodněna (ledaže je možné dát výpověď bez výpovědní doby), lze a contrario dovodit, že v případě výpovědi nájmu ujednaného na dobu určitou (§ 2229 o. z.) výpověď odůvodněna být musí a soud je oprávněn přezkoumat existenci výpovědního důvodu.*“ viz usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14. 5. 2014, sp. zn. 33 Nc 1425/2014.

¹⁸⁸⁹ Srov. ustanovení § 553 ObčZ.

¹⁸⁹⁰ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 328. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Dále podobně srov. např. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1281. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁸⁹¹ Srov. oddíl 9.6 kapitoly II. této práce.

Vedle výše uvedeného je pronajímatel povinen ve výpovědi poučit nájemce „o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.“¹⁸⁹² Poučení pronajímatele by mělo obsahovat i informaci o prekluzivní¹⁸⁹³ lhůtě 2 měsíců ode dne dojití výpovědi nájemci, ve které je nájemce oprávněn obrátit se na soud, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi.¹⁸⁹⁴ Vzhledem k absenci vymezení námitkového řízení pro oblast nájmu bytu¹⁸⁹⁵ lze v tomto případě námitky chápat omezeně toliko jako možnost nájemce si u pronajímatele stěžovat na neodůvodněnost výpovědi, tj. bez další relevance na případný soudní přezkum oprávněnosti výpovědi dle ustanovení § 2290 ObčZ.¹⁸⁹⁶ Nepoučí-li pronajímatel nájemce ve výpovědi o jeho výše uvedených právech, zejména tedy o právu na soudní přezkum výpovědi,¹⁸⁹⁷ lze vzhledem k tomu, že se jedná o prekluzivní lhůtu ve vztahu k slabší smluvní straně, takovouto výpověď považovat za absolutně neplatnou dle ustanovení § 588 ObčZ.¹⁸⁹⁸

9.5.1 Soudní přezkum oprávněnosti výpovědi

Nájemce¹⁸⁹⁹ je oprávněn se v prekluzivní lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy mu výpověď pronajímatele došla, obrátit na soud s návrhem na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, resp. na určení neoprávněnosti výpovědi pronajímatele. Není přitom rozhodné, zda se jedná o výpověď s výpovědní dobou, či bez výpovědní doby.¹⁹⁰⁰

¹⁸⁹² Viz ustanovení § 2286 odst. 2 ObčZ.

¹⁸⁹³ Srov. ustanovení § 654 ObčZ.

¹⁸⁹⁴ Srov. ustanovení § 2290 ObčZ.

¹⁸⁹⁵ Srov. ustanovení § 2314 ObčZ upravující námitkové řízení v případě nájmu prostor sloužících podnikání.

¹⁸⁹⁶ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 454. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁸⁹⁷ „Neplatnost výpovědi nájmu bytu pronajímatele nezpůsobuje absence poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky, pokud současně výpověď obsahuje dostatečné poučení o právu nájemce navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.“ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 21 Co 187/2017. Obdobně srov. rozsudky Okresního soudu v Trutnově ze dne 13. 2. 2016, sp. zn. 19 C 118/2015, a ze dne 15. 5. 2017, sp. zn. 14 C 223/2016.

¹⁸⁹⁸ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 454. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Shodně ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1281. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁸⁹⁹ „Účastníky řízení o určení neoprávněnosti výpovědi ze společného nájmu bytu manžely musí být oba manželé (společní nájemci bytu).“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016.

¹⁹⁰⁰ „Neprokáže-li žalovaný (pronajímatel), že žalobce (nájemce) před doručením výpovědi vyzval podle § 2291 odst. 3 o. z. k odstranění závadného chování či protiprávního stavu, tak se k jeho výpovědi nepřihlíží. Soud se v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi (§ 2290 o. z.) zabývá v případě výpovědi dané z důvodu porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem i tím, zda žalovaný jako pronajímatel žalobce jako nájemce vyzval před doručením výpovědi, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav (§ 2291 odst. 3 o. z.). Pokud se tak nestalo, projeví se to rozhodnutím, že výpověď není oprávněná.“ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. 10. 2016, sp. zn. 21 Co 202/2016.

Vzhledem k tomu, že se zde stejně jako dle předchozí právní úpravy¹⁹⁰¹ jedná o specifický případ určovací žaloby vyplývající ze zákona,¹⁹⁰² jejíž aplikace je navíc časově omezena, lze mít za to, že ani v tomto případě nájemce nebude povinen prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 o.s.ř.¹⁹⁰³

Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹⁹⁰⁴ je dle ustanovení § 2290 ObčZ hlavním předmětem přezkumu soudu oprávněnost výpovědi, tj. naplněnost výpovědního důvodu, pro který byla výpověď podána. Předchozí právní úprava v ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964 spojovala soudní přezkum naplnění výpovědního důvodu s přezkumem platnosti výpovědi,¹⁹⁰⁵ kdy po uplynutí uvedené lhůty nemohl nájemce neplatnost výpovědi již namítat. To v případě, kdy nájemce žalobu v prekluzivní lhůtě nepodal, mnohdy vedlo *de facto* ke „konvalidaci“ neplatných výpovědí bez ohledu na to, zda byl výpovědní důvod naplněn či nikoliv. Nově je proto rozlišováno mezi oprávněnostmi, resp. neoprávněnostmi, a neplatnostmi výpovědi, kdy neoprávněnosti se nájemce může domáhat jen v prekluzivní lhůtě uvedené v ustanovení § 2290 ObčZ, kdežto právo namítat neplatnost mu zůstává zachováno a může jej uplatnit kdykoliv v obecné promlčecí lhůtě.¹⁹⁰⁶ Nájemce tak neplatnost výpovědi může namítat jak v žalobě dle ustanovení § 2290 ObčZ,¹⁹⁰⁷ tak i později, a to např. samostatně v rámci určovací žaloby dle ust. § 80 o.s.ř.,¹⁹⁰⁸ nebo např. v rámci řízení o vyklizení bytu. Absolutní neplatnost¹⁹⁰⁹ nebo zdánlivost¹⁹¹⁰ výpovědi přitom bude soud povinen zkoumat i bez návrhu již v řízení o oprávněnosti výpovědi.¹⁹¹¹

Nově již není stanovena překážka, že nájemce není povinen vyklidit byt až do pravomocného skončení soudního řízení o určení neplatnosti výpovědi,¹⁹¹² ale je připuštěno, aby pronajímatel podal návrh na vyklizení bytu i přes probíhající soudní řízení o určení

¹⁹⁰¹ Srov. ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964. Srov. oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁰² Srov. ustanovení § 2290 ObčZ.

¹⁹⁰³ Srov. např. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1296. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁹⁰⁴ Srov. ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964 a oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁰⁵ Srov. oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁰⁶ Srov. ustanovení § 619 a § 629 odst. 2 ObčZ.

¹⁹⁰⁷ „Podle právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti (§ 580 o. z.) výpovědi a přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání (výpovědi), které se zjevně příčí dobrým mravům (§ 588 o. z.)“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016.

¹⁹⁰⁸ Kdy již bude muset prokazovat naléhavý právní zájem. K tomuto srov. Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář.* Praha: C.H. Beck, 2014, s. 467. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁰⁹ Srov. ustanovení § 588 ObčZ.

¹⁹¹⁰ Srov. ustanovení § 554 ObčZ.

¹⁹¹¹ „V řízení podle § 2290 o. z. soud rozhoduje o oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, tedy zejména, zda uplatněný výpovědní důvod byl naplněn; neoprávněná je i výpověď, která je neplatná či zdánlivá.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

¹⁹¹² Srov. ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964 a oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

neoprávněnosti výpovědi. Bude-li nájemcem podána žaloba o určení neoprávněnosti výpovědi a budou-li splněny podmínky místní příslušnosti soudu,¹⁹¹³ může pronajímatel podat návrh na vyklizení v rámci řízení o určení neoprávněnosti výpovědi coby vzájemný návrh. Bude-li návrh na vyklizení podán samostatně, bude posouzení neoprávněnosti výpovědi řešeno jako předběžná otázka, přičemž soud v takovém případě zpravidla soudní řízení o vyklizení bytu přeruší¹⁹¹⁴ a vyčká na rozhodnutí v řízení o určení neoprávněnosti výpovědi.¹⁹¹⁵

Není-li v následujících oddílech této kapitoly výslovně stanoveno jinak, tak se jednotlivě popsané výpovědní důvody vztahují jak na nájem bytu sjednaný na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou.

9.6 Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce s výpovědní dobou

Nájemce může dle ustanovení § 2231 odst. 1 ObčZ¹⁹¹⁶ vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou i bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁹¹⁷

Další situací je výslovně mezi pronajímatelem a nájemcem ujednaná možnost vypovědět nájem bytu nájemcem v případě změny vlastníka bytu s výpovědní dobou v délce 3 měsíců¹⁹¹⁸ v souladu s ustanovením § 2222 odst. 1 ObčZ.¹⁹¹⁹

Nájem bytu může vypovědět s dvoutříměsíční výpovědní dobou též nájemcův dědic, na kterého přešlo nájemní právo, v souladu s ustanovením § 2283 odst. 2 ObčZ.¹⁹²⁰

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bytu ujednaný na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou¹⁹²¹ z důvodu uvedeného v ustanovení § 2287 ObčZ, tj. v případě, kdy dojde k takové změně okolností, ze kterých pronajímatel a nájemce zřejmě vycházely při vzniku nájemní vztahu, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájemním vztahu nadále setrval. Jedná se o zvláštní případ výhrady *clausula rebus sic stantibus*, která je obecně upravena v ustanovení § 1765 ObčZ.¹⁹²²

¹⁹¹³ Srov. ustanovení § 88 písm. b) o.s.ř.

¹⁹¹⁴ Srov. ustanovení § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř.

¹⁹¹⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 468. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹¹⁶ K tomuto srov. obecné ustanovení § 1999 odst. 1 ObčZ.

¹⁹¹⁷ Srov. oddíl 9.7 kapitoly II. této práce.

¹⁹¹⁸ Srov. ustanovení § 2222 odst. 3 věta první ObčZ.

¹⁹¹⁹ K tomuto blíže srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

¹⁹²⁰ K tomuto blíže srov. oddíl 8.2 této kapitoly.

¹⁹²¹ Srov. ustanovení § 10 odst. 1 ObčZ ve spojení s ustanovením § 2231 odst. 1 ObčZ. K tomuto dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 456. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8

¹⁹²² A dále také v ustanovení § 2000 odst. 1 věta druhá ObčZ. K tomuto srov. oddíl 3.4 této kapitoly.

Další výpovědní důvody ve prospěch nájemce nad rámec důvodů zákonných si smluvní strany mohou též dohodnout v nájemní smlouvě k bytu, a to jak s výpovědní dobou, tak i bez výpovědní doby. Musí se však jednat o ujednání, která budou ve prospěch nájemce, resp. v souladu s ustanovením § 2235 odst. 1 ObčZ a § 2239 ObčZ.¹⁹²³

9.7 Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce bez výpovědní doby

Nájemce může vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby v souladu s ustanovením § 2210 odst. 3 ObčZ, pokud během opravy bytu prováděné pronajímatelem¹⁹²⁴ nemůže byt, resp. předmět nájmu, vůbec užívat.

Právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby má nájemce též, pokud dojde během trvání nájemního vztahu k částečnému zániku předmětu nájmu dle ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ.¹⁹²⁵ Stejné právo má nájemce i dle ustanovení § 2227 ObčZ, tj. pokud se předmět nájmu stane z důvodu nikoliv na straně nájemce¹⁹²⁶ během trvání nájemního vztahu, resp. po jeho přenechání k užívání nájemci, nepoužitelný k bydlení, resp. k účelu, pro který byl pronajat. Může se tak stát např. v důsledku opotřebení či poškození předmětu nájmu, nebo případně i v důsledku odnětí či nezpůsobilosti k užívání části předmětu nájmu, bez níž se stane zbytek předmětu nájmu nepoužitelný k bydlení nájemce.

Pokud by byl byt nepoužitelný k bydlení již při jeho předání nájemci, aniž by si to výslovně takto pronajímatel s nájemcem ujednal,¹⁹²⁷ vzniklo by nájemci mimo práv uvedených v ustanovení § 2244 odst. 1 ObčZ a § 2245 ObčZ též, pokud tím pronajímatel působí nájemci značnou újmu, i právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby dle ustanovení § 2232 ObčZ, tj. pro porušení povinností pronajímatele zvlášť závažným způsobem. Uvedené právo, resp. výpověď z nájmu bytu musí nájemce u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu.¹⁹²⁸

¹⁹²³ Srov. oddíl 2.4 této kapitoly.

¹⁹²⁴ Srov. pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

¹⁹²⁵ Srov. oddíl 9.3 této kapitoly.

¹⁹²⁶ Důvody na straně nájemce se rozumí zejména porušení jeho povinnosti řádného užívání bytu (srov. pododdíl 6.1.3 této kapitoly), provádění údržby (srov. pododdíl 6.2.2 této kapitoly), či případně chování třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání bytu dle ust. § 2215 a § 2216 ObčZ. Zavinění nájemce se přitom nezkoumá. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 317. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹²⁷ Srov. ustanovení § 2242 odst. 2 ObčZ.

¹⁹²⁸ Srov. ustanovení § 2244 odst. 1 ObčZ. K tomuto dále srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 361. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

Výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 2232 ObčZ je důvodem do určité míry univerzálním. Může být užit jak nájemcem, např. jako ve výše uvedeném případě, nebo též pronajímatelem. Pro jeho užití musí být současně splněny dva předpoklady, a to porušení povinností jedné ze stran¹⁹²⁹ zvláště závažným způsobem¹⁹³⁰ a působení tím druhé straně značnou újmu.¹⁹³¹

Dalším výpovědním důvodem, resp. důvody, pro které může nájemce vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, jsou uvedeny v ustanovení § 2266 ObčZ a § 2268 ObčZ. Jde o situace, kdy pronajímatel neodstraní faktické,¹⁹³² případně právní vady,¹⁹³³ za které neodpovídá nájemce, a to ani v dodatečné lhůtě, přičemž takového prodlení pronajímatele či samotná vada představuje hrubé porušení pronajímatelových povinností.

9.8 Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou

Na rozdíl od předchozí právní úpravy¹⁹³⁴ se nově již nevyžaduje soudní přivolení k výpovědi nájmu bytu pronajímatelem. Okruh výpovědních důvodů byl zúžen¹⁹³⁵ s ohledem na jejich praktickou aplikaci. Stejně jako dle předchozí právní úpravy není pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu z jiných než ze v zákonně uvedených výpovědních důvodů.¹⁹³⁶

Vzniklé právo pronajímatele vypovědět nájem bytu se ani dle nové právní úpravy nepromlčuje, nicméně uplatní se zde obecný korektiv ve formě zásady zákazu zneužití práva formulované v ustanovení § 8 ObčZ, kdy by mohlo být jeho pozdní uplatnění posouzeno jako zjevné zneužití práva, které nepožívá právní ochrany.¹⁹³⁷

Pronajímatel je z níže uvedených důvodů oprávněn vypovědět nájem bytu ujednaný na dobu určitou i neurčitou, a to s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁹³⁸

¹⁹²⁹ V případě nájemce i třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání předmětu nájmu. Srov. ust. § 2216 ObčZ.

¹⁹³⁰ Posouzení intenzity porušení bude záviset zejména na délce jeho trvání, zavinění, neuposlechnutí výzvy druhé strany, následcích porušení, míry účasti druhé strany, či např. existenci liberačních důvodů. Zvláště závažným porušením nelze chápat porušení, které je v občanském zákoníku označováno za hrubé porušení, které je nižší intenzity. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 331. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹³¹ Natolik intenzivní zásah do práv a povinností druhé strany, že na ní nelze požadovat, aby nadále setrvala v nájemním vztahu. V případě újmy se může jednat o škodu, ušlý zisk, vznik povinnosti nahradit škodu třetí straně, náklady vynaložené k zabránění vzniku škody, či jiné obdobné obtíže. K tomuto srov. tamtéž.

¹⁹³² Srov. blíže pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

¹⁹³³ Srov. blíže pododdíl 6.1.5 této kapitoly.

¹⁹³⁴ Srov. oddíl 9.9 kapitoly II. této práce.

¹⁹³⁵ Vypuštěny byly výpovědní důvody uvedené v ust. § 711 odst. 2 písm. c) a § 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964.

¹⁹³⁶ Srov. oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

¹⁹³⁷ Srov. tamtéž.

¹⁹³⁸ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 ObčZ.

9.8.1 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ*

Prvním výpovědním důvodem v této skupině je hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající mu z nájemní smlouvy k bytu.¹⁹³⁹ K naplnění tohoto výpovědního důvodu je potřeba, aby porušení povinností dosáhlo určitého stupně intenzity, např. tím, že dojde k opakovanému „běžnému“ porušení povinností. Samotné „běžné“ porušení povinností nájemce tak k vzniku výpovědi ze strany pronajímatele nepovede.

Vedle hrubého porušení je ve vztahu ke skončení nájmu bytu konstruován pro případ výpovědi bez výpovědní doby vyšší stupeň intenzity označovaný jako zvlášť závažné porušení povinností.¹⁹⁴⁰ Jelikož občanský zákoník neobsahuje žádný příklad hrubého porušení povinností nájemce, lze v tomto vyjít z příkladů upravených pro zvlášť závažné porušení povinností uvedených v ustanovení § 2291 ObčZ s tím, že pro hrubé porušení bude postačovat porušit takovéto povinnosti o něco méně závažným způsobem.

Vedle výše uvedených situací může dojít k hrubému porušení vedoucímu ke vzniku práva pronajímatele vypovědět nájem bytu též u následujících povinností nájemce:

- umožnit prohlídku nebo potřebnou opravu či údržbu bytu (srov. ust. § 2219 ObčZ);
- složit jistotu, bylo-li tak ujednáno (srov. ust. 2254 ObčZ);
- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou (srov. ust. § 2255 ObčZ);
- neprovádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (srov. ust. § 2263 ObčZ);
- provádět pravidelně běžnou údržbu a drobné opravy bytu (srov. ust. § 2257 ObčZ);
- oznámit pronajímateli vady nebo poškození bytu (srov. ust. § 2264 odst. 1 ObčZ);
- učinit opatření, která lze od nájemce očekávat, aby nevznikla v důsledku vady nebo poškození bytu další škoda (srov. ust. § 2264 odst. 2 ObčZ);
- odstranit poškození domu nebo bytu, za která odpovídá nájemce (srov. ust. § 2267 ObčZ);
- oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v bytě v souladu s ust. § 2269 odst. 1 ObčZ;
- oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě (srov. ust. § 2272 odst. 1 ObčZ);
- zajistit, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a umožňuje v něm žít v pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (srov. ust.

¹⁹³⁹ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.

¹⁹⁴⁰ Srov. ustanovení § 2291 ObčZ. K tomuto blíže srov. oddíl 9.10 této kapitoly.

§ 2272 odst. 3 ObčZ);

- dávat byt do podnájmu v souladu se zákonem (srov. ust. § 2276 ObčZ).¹⁹⁴¹

Smluvní strany si mohou také samy v nájemní smlouvě vymezit v rámci limitů stanovených v ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ, co považují za hrubé porušení s tím, že v případě sporu provede konečné posouzení, zda se jedná o hrubé porušení či nikoliv, soud.

9.8.2 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) ObčZ*

Nově je výpovědním důvodem též situace, kdy bude nájemce „odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.“¹⁹⁴²

9.8.3 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) ObčZ a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění*

Dalším výpovědním důvodem je situace, kdy je na základě veřejného zájmu¹⁹⁴³ potřeba naložit s bytem, popř. domem, takovým způsobem, že jej nebude dále možné užívat, a proto je jej potřeba vyklidit.¹⁹⁴⁴ Jedná se o podobný výpovědní důvod, jaký znala i předchozí právní úprava v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964, a to v části týkající se nemožnosti dalšího užívání bytu. Oblast delšího omezení v užívání bytu v důsledku oprav, resp. úprav je nově řešena způsobem popsáním v ustanoveních § 2260 až § 2262 ObčZ.¹⁹⁴⁵

Obsahově podobný výpovědní důvod je obsažen též v ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, dle kterého je pronajímatel oprávněn po vyvlastnění vypovědět nájem bytu, pokud vyvlastnění brání dalšímu užívání bytu.¹⁹⁴⁶

9.8.4 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ*

Poslední a obsahově nejširší výpovědní důvod v rámci tohoto oddílu tvoří situace, které lze kvalifikovat jako jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.¹⁹⁴⁷ Půjde tedy

¹⁹⁴¹ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 459. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁴² Viz ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) ObčZ.

¹⁹⁴³ Typicky rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění stavby (srov. ust. § 129 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

¹⁹⁴⁴ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) ObčZ.

¹⁹⁴⁵ K tomuto srov. pododdíl 6.3.2 této kapitoly.

¹⁹⁴⁶ K tomuto srov. pododdíl 9.8.2 kapitoly II. této práce.

o takové situace, které jsou svou naléhavostí a závažností srovnatelné s důvody uvedenými výše, tj. důvody uvedenými v ustanoveních § 2288 odst. 1 a) až c) ObčZ. Nemělo by se však jednat o porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.¹⁹⁴⁸

Za obdobný důvod tak lze pokládat např. situaci, kdy nájemce spáchá úmyslný trestný čin směřovaný proti majetku pronajímatele nebo jiného nájemce, který se nachází mimo dům, za který byl nájemce pravomocně odsouzen.¹⁹⁴⁹

9.8.5 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2222 odst. 1 a odst. 2 ObčZ*

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu s výpovědní dobou v délce 3 měsíců¹⁹⁵⁰ též v případech týkajících se změny vlastnictví pronajatého bytu, resp. domu, a to v následujících případech.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu v souladu s ustanovení § 2222 odst. 1 ObčZ, tj. z důvodu změny vlastníka bytu, resp. domu, pokud v takovémto bytě nájemce fakticky nebydlí a neužívají jej např. ani jeho děti, nebo manželka¹⁹⁵¹ a bylo-li právo vypovědět nájem bytu z důvodu změny vlastnictví pronajatého bytu mezi předchozím pronajímatelem a nájemcem ujednáno, ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku, kdy se pronajímatel dozví, resp. musí dozvědět o tom, kdo je nájemcem bytu.¹⁹⁵²

Druhým výpovědním důvodem je situace popsána v ustanovení § 2222 odst. 2 ObčZ, kdy pronajímatel, coby nový vlastník bytu, nemá rozumný důvod pochybovat o tom, že kupuje byt, resp. dům, který není pronajatý, v takovém případě je oprávněn nájem bytu vypovědět ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo musel dozvědět o tom, komu je byt pronajat.¹⁹⁵³

9.8.6 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2283 odst. 1 ObčZ*

Pronajímatel je nově oprávněn bez uvedení důvodu vypovědět nájem bytu s dvouměsíční výpovědní dobou, a to v subjektivní lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy se dozví o

¹⁹⁴⁷ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ.

¹⁹⁴⁸ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 460. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁴⁹ Srov. tamtéž.

¹⁹⁵⁰ Srov. ustanovení § 2222 odst. 3 věta první ObčZ.

¹⁹⁵¹ Srov. ustanovení § 2224 ObčZ a dále též oddíl 8.3 této kapitoly.

¹⁹⁵² K tomuto blíže srov. oddíl 8.3 této kapitoly.

¹⁹⁵³ Srov. tamtéž.

úmrtí nájemce, a že práva a povinnosti z nájmu bytu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, jakož i o tom, kdo je dědicem nájemce, resp. kdo spravuje jeho pozůstalost.¹⁹⁵⁴ Všechny výše uvedené okolnosti musí být splněny zároveň. Výpověď může pronajímatel adresovat dědici nájemce, nebo osobě, která spravuje nájemcovu pozůstalost,¹⁹⁵⁵ tj. správci pozůstalosti, případně vykonavateli závěti.¹⁹⁵⁶ K tomuto dále lze odkázat na výklad učiněný v oddíle 8.2 této kapitoly.

9.9 Zánik nájmu bytu na dobu neurčitou výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou

Pronajímatel je oprávněn z níže uvedených dvou důvodů vypovědět nájem bytu ujednaný na dobu neurčitou, a to s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁹⁵⁷ Ve své podstatě se jedná o rozdělený a upravený výpovědní důvod, který obsahovala předchozí právní úprava v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964.¹⁹⁵⁸

Podobně jako dle předchozí právní úpravy,¹⁹⁵⁹ tak i zde, pokud pronajímatel nevyužije uvolněného bytu k účelům, pro který dal nájemci dle tohoto oddílu výpověď,¹⁹⁶⁰ a to do 1 měsíce od jeho vyklizení,¹⁹⁶¹ je povinen nájemci opětovně tento byt pronajmout, případně mu nahradit vzniklou škodu¹⁹⁶² tím, že nájemce musel byt vyklidit.¹⁹⁶³

9.9.1 Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu ujednaný na dobu neurčitou v případě, že potřebuje byt pro sebe,¹⁹⁶⁴ nebo pro svého manžela,¹⁹⁶⁵ který se chystá opustit rodinnou

¹⁹⁵⁴ Srov. ustanovení § 2283 odst. 1 ObčZ.

¹⁹⁵⁵ Srov. ustanovení § 1554 odst. 2 a § 1556 a násl. ObčZ.

¹⁹⁵⁶ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 449. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁵⁷ Srov. ustanovení § 2288 odst. 1 ObčZ.

¹⁹⁵⁸ K tomuto srov. pododdíl 9.9.1 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁵⁹ Srov. ustanovení § 711a odst. 4 OZ 1964. K tomuto dále srov. oddíl 9.9 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁶⁰ Srov. např. rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 14. 1. 2016, sp. zn. 15 C 39/2015.

¹⁹⁶¹ Uvedená lhůta „*neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.*“ viz ust. § 2289 věta druhá ObčZ.

¹⁹⁶² Typicky stěhovací náklady, náklady spojené s úpravou nového bytu, rozdíl mezi původním nájemným a nájemným v novém bytě atp.

¹⁹⁶³ Srov. ustanovení § 2289 ObčZ.

¹⁹⁶⁴ „*Příslušné zákonné ustanovení [...] umožňuje vypovědět nájem i jen s ohledem na skutečnost, že pronajatý byt bude nadále užíván pronajímatelem bez dalšího. Část zákonného ustanovení za spojkou >>nebo<< se již týká jiné eventuality, totiž budoucího užívání bytu manželem pronajímatele, a to pouze za zákonem předvídaných dalších podmínek.*“ viz rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 8. 9. 2015, sp. zn. 22 C 142/2015. Obdobně srov. rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 7 C 75/2014.

¹⁹⁶⁵ „*Má-li byt, jehož nájem je vypovídán, užívat pronajímatel, je výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. naplněn bez dalšího; jen tehdy, má-li byt užívat pronajímatelův manžel, který hodlá opustit rodinnou*

domácnost, a zároveň byl již podán návrh na rozvod manželství, případně bylo již manželství rozvedeno.¹⁹⁶⁶

9.9.2 *Výpověď pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) ObčZ*

Dalším důvodem, pro který může pronajímatel vypovědět nájem bytu ujednaný na dobu neurčitou, je situace, kdy pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného¹⁹⁶⁷ svého manžela v linii přímé¹⁹⁶⁸ nebo, případně v linii vedlejší¹⁹⁶⁹ do druhého¹⁹⁷⁰ stupně.^{1971 a 1972}

9.10 *Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby*

V ustanovení § 2291 ObčZ jsou upraveny okolnosti, za kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Pronajímatel má v takovém případě právo po nájemci požadovat, aby mu odevzdal bez zbytečného odkladu byt, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.¹⁹⁷³ Nájem bytu v případě výpovědi bez výpovědní doby skončí účinností výpovědi, tj. jejím dojitím nájemci.¹⁹⁷⁴ Po dobu od skončení nájmu do doby, než nájemce byt vyklidí, svědčí nájemci právo bydlení.¹⁹⁷⁵

Pro naplnění tohoto výpovědního důvodu je vyžadováno, aby porušení povinnosti nájemce dosáhlo vysokého stupně intenzity a aby podstatně zasahovalo do práv a majetkové sféry pronajímatele.¹⁹⁷⁶ Při nižším stupni intenzity porušení povinnosti nájemce by mohl být

domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

¹⁹⁶⁶ Srov. ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) ObčZ.

¹⁹⁶⁷ „Příbuzenství je vztah osob založený na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením.“ viz ust. § 771 ObčZ.

¹⁹⁶⁸ „Osoby jsou příbuzné v linii přímé, pochází-li jedna od druhé.“ viz ustanovení § 772 odst. 1 ObčZ. Tj. půjde zde bez ohledu na jednotlivé stupně např. o rodiče, prarodiče, děti, vnuky atd.

¹⁹⁶⁹ „Osoby jsou příbuzné ve vedlejší linii, mají-li společného předka, ale přitom nepocházejí jedna od druhé.“ viz ustanovení § 772 odst. 2 ObčZ.

¹⁹⁷⁰ „Stupeň příbuzenství mezi dvěma osobami se určuje podle počtu zrození, jimiž [...] ve vedlejší linii obě [pochází] od svého nejbližšího společného předka.“ viz ust. § 773 ObčZ. Ve druhém stupni půjde o sourozence.

¹⁹⁷¹ Srov. ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) ObčZ.

¹⁹⁷² „I výpověď z nájmu bytu z důvodu bytové potřeby příbuzných pronajímatele nebo jeho manžela podle § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. se může přičítat dobrým mravům.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016.

¹⁹⁷³ Srov. ustanovení § 2291 odst. 1 ObčZ.

¹⁹⁷⁴ Srov. ustanovení § 1998 odst. 2 věta druhá ObčZ.

¹⁹⁷⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 469. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁷⁶ Srov. tamtéž.

případně naplněn výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.¹⁹⁷⁷ Pokud bude intenzita porušení nájemcovy povinnosti nižší než „hrubá“, tak takovéto jednání nájemce ani nepovede k vzniku práva pronajímatele nájem bytu vypovědět.

Podmínkou výpovědi pronajímatele dle ustanovení § 2291 ObčZ, bez jejíhož splnění se k podané výpovědi nepřihlíží,¹⁹⁷⁸ je též¹⁹⁷⁹ předchozí výzva pronajímatele adresována nájemci k odstranění závadného chování, případně protiprávního stavu v přiměřené lhůtě k povaze konkrétního porušení.¹⁹⁸⁰ Výzva nemusí být v písemné formě.¹⁹⁸¹ Teprve po uplynutí uvedené lhůty k nápravě a v případě, že nájemce neupustil od svého závadného chování, či neodstranil protiprávní stav ani přes uvedenou výzvu pronajímatele, může pronajímatel dát nájemci výpověď dle výše uvedeného ustanovení.¹⁹⁸²

V ustanovení § 2291 odst. 2 ObčZ je demonstrativně uvedeno několik příkladů zvlášť závažného porušení povinností nájemce. Prvním z nich je situace, kdy nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 3 měsíců. Nemusí se přitom jednat o po sobě jdoucí měsíce. Podstatné je, aby dluh odpovídal výši nájemného a nákladů na služby minimálně za 3 měsíce.¹⁹⁸³ Druhou z nich je případ, kdy nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem. Třetím příkladem je situace, kdy nájemce způsobuje pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, závažné škody nebo obtíže, tj. kdy například zdemoluje pronajímatelovo vybavení bytu, či majetek ostatních nájemců, nebo např. obtěžuje ostatní uživatele domu pachy, hlukem atp. v neúnosné míře. Posledním příkladem zmíněným v uvedeném ustanovení je situace, kdy nájemce užívá byt jiným, pro pronajímatele neúnosným, způsobem či k jinému účelu, než bylo mezi ním a pronajímatelem ujednáno, případně než umožňuje zákonná úprava.¹⁹⁸⁴

¹⁹⁷⁷ Srov. pododdíl 9.8.1 této kapitoly.

¹⁹⁷⁸ Srov. ustanovení § 551 a násl. ObčZ.

¹⁹⁷⁹ K povinnosti vymezit výpovědní důvod ve výpovědi dle ust. § 2291 ObčZ srov. oddíl 9.5 této kapitoly. „Aby nastaly účinky výpovědi v podobě zániku nájemního poměru, musí být naplněny nejen předpoklady stanovené v § 2291 o. z., ale současně i obecné předpoklady pro výpověď z nájmu bytu obsažené v § 2286 odst. 1, 2 o. z.“ viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 8. 2015, sp. zn. 11 Co 270/2015.

¹⁹⁸⁰ Srov. ustanovení § 2291 odst. 3 ObčZ.

¹⁹⁸¹ „Výzva je hmotněprávní podmínkou k podání výpovědi podle § 2291 o. z., nemusí být písemná, musí však obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Napraví-li nájemce své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

¹⁹⁸² „Soud se v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi (§ 2290 o. z.) zabývá v případě výpovědi dané z důvodu porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem i tím, zda žalovaný jako pronajímatel žalobce jako nájemce vyzval před doručením výpovědi, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav (§ 2291 odst. 3 o. z.). Pokud se tak nestalo, projeví se to rozhodnutím, že výpověď není oprávněná.“ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. 10. 2016, sp. zn. 21 Co 202/2016.

¹⁹⁸³ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 471. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁸⁴ Srov. tamtéž.

Smluvní strany si mohou podpůrně vymežit, jaké konkrétní porušení povinností nájemce budou chápat jako zvlášť závažné, nicméně konečné slovo v tomto bude mít v případě sporu soud, který bude hodnotit porušení povinností nájemce, resp. naplnění uvedeného výpovědního důvodu vždy individuálně a s ohledem ke všem okolnostem daného případu. Intenzity zvlášť závažného porušení povinností nájemce lze dále dosáhnout zejména u následujících povinností nájemce:

- umožnit prohlídku nebo potřebnou opravu či údržbu bytu (srov. ust. § 2219 ObčZ);
- složit jistotu, bylo-li tak ujednáno (srov. ust. 2254 ObčZ);
- neprovádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (srov. ust. § 2263 ObčZ);
- oznámit pronajímateli vady nebo poškození bytu (srov. ust. § 2264 odst. 1 ObčZ);
- učinit opatření, která lze od nájemce očekávat, aby nevznikla v důsledku vady nebo poškození bytu další škoda (srov. ust. § 2264 odst. 2 ObčZ);
- odstranit poškození domu nebo bytu, za které odpovídá nájemce (srov. ust. § 2267 ObčZ);
- oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě (srov. ust. § 2272 odst. 1 ObčZ);
- zajistit, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a umožňuje v něm žít v pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (srov. ust. § 2272 odst. 3 ObčZ).¹⁹⁸⁵

9.11 Výpověď nájmu bytu učiněná insolvenčním správcem dle ustanovení § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon

Po prohlášení konkursu¹⁹⁸⁶ je insolvenční správce v souladu s ustanovením § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, oprávněn za podmínek a ve lhůtách stanovených zákonem, případně smlouvou, vypovědět nájemní smlouvu k bytu uzavřenou pronajímatelem nebo nájemcem, který je účastníkem insolvenčního řízení coby dlužník. Výpovědní doba nesmí v takovémto případě být delší než 3 měsíce. Právo nájemce domáhat se přezkumu výpovědi dle ustanovení § 2290 ObčZ tímto není dotčeno.

Zvláštní výjimku tvoří případy, kdy se jedná o nájem bytu ujednaný na dobu určitou a účastníkem insolvenčního řízení je coby dlužník pronajímatel. Pokud by v takovémto případě

¹⁹⁸⁵ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 473. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁸⁶ K tomuto srov. ustanovení § 244 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

byl nájemce uvedenou výpovědí nepřiměřeně dotčen ve svých oprávněných zájmech nebo by tím utrpěl, případně mohl utrpět značnou škodu, může se nájemce do 15 dnů od doručení takovéto výpovědi obrátit na soud a navrhnout její zrušení.¹⁹⁸⁷

9.12 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy

Jelikož z hlediska právních následků není zásadního rozdílu mezi výpovědí bez výpovědní doby a odstoupením od smlouvy a zároveň nově výpovědní důvody bez výpovědní doby pokrývají v podstatě stejnou oblast podstatného porušení povinností jako obecná úprava odstoupení od smlouvy,¹⁹⁸⁸ lze mít za to, že úprava výpovědních důvodů bez výpovědní doby¹⁹⁸⁹ je vůči obecné úpravě odstoupení od smlouvy ve vztahu speciality a obecná úprava odstoupení od smlouvy se tak na nájem bytu nepoužije.¹⁹⁹⁰

I nadále tak bude platit totéž, co platilo dle předchozí právní úpravy,¹⁹⁹¹ tj. že institutem odstoupení od smlouvy nelze nahrazovat, resp. obcházet uzavřenost výpovědních důvodů ze strany pronajímatele.¹⁹⁹² Nicméně výše uvedené nevylučuje možnost smluvních stran si právo odstoupení od smlouvy ujednat ve prospěch nájemce.

9.13 Zánik nájmu bytu smrtí pronajímatele

V případě, kdy byl zesnulý pronajímatel zároveň též vlastníkem pronajímaného bytu, dojde v důsledku dědění, tj. přechodu vlastnického práva, ke změně vlastníka předmětu nájmu a s tím spojené změně pronajímatele dle ustanovení § 2221 odst. 1 ObčZ.¹⁹⁹³ Nájem bytu tedy zpravidla nezaniká a nadále pokračuje. Ve zbytku a v podrobnostech lze k tomuto obdobně odkázat na výklad učinění v oddíle 9.13 kapitoly II. této práce.

9.14 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce

¹⁹⁸⁷ Srov. ustanovení § 256 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

¹⁹⁸⁸ Srov. ustanovení § 2002 ve spojení s § 2004 odst. 3 ObčZ.

¹⁹⁸⁹ Srov. zej. ust. § 2232 ObčZ a dále též § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2266, § 2268, § 2291 ObčZ.

¹⁹⁹⁰ „Vycházíme z toho, že zákonodárce chtěl sjednotit ukončení závazku v případě závažných porušení jednotlivých povinností pronajímatelem a nájemcem (výpověď bez výpovědní doby) s obecně vymezenými případy obdobné závažnosti (také výpověď bez výpovědní doby), tedy tak, aby se v některých případech nevypovídalo a v jiných neodstupovalo.“ viz HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 330. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁹¹ Srov. oddíl 9.10 kapitoly II. této práce.

¹⁹⁹² Srov. ustanovení § 2222 odst. 1 a 2, § 2283 odst. 1, § 2288 a § 2291 ObčZ.

¹⁹⁹³ K tomu blíže viz oddíl 8.2 této kapitoly.

Na tomto místě lze plně odkázat na výklad učiněný v oddíle 8.2 této práce.

9.15 Vrácení bytu

Občanský zákoník nově obsahuje podrobnou právní úpravu týkající se vrácení předmětu nájmu pronajímateli.

Dle ustanovení § 2292 ObčZ je nájemce povinen odevzdat byt pronajímateli k poslednímu dni trvání nájemního vztahu.¹⁹⁹⁴ „Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.“¹⁹⁹⁵ Pokud však nájemce ve vztahu k očekávanému skončení nájmu bytu předmět nájmu opustí, aniž by vrátil pronajímateli klíče, resp. aniž by o tom dal pronajímateli vědět, nicméně je nepochybné, že byt nebude již užívat, uplatní se vyvratitelná právní domněnka upravená v ustanovení § 2292 *in fine* ObčZ, že je byt odevzdaný ihned, tj. k době, kdy se o takovémto jednání nájemce pronajímatel dozví.¹⁹⁹⁶

Byt při odevzdání, resp. vrácení pronajímateli musí být ve stavu, v jakém jej nájemce od pronajímatele převzal,¹⁹⁹⁷ tj. ve stavu způsobilém dalšího užívání.¹⁹⁹⁸ Nepřihlíží se přitom k běžnému opotřebení vzniklému při běžném užívání bytu, ani k vadám bytu, které má povinnost odstranit pronajímatel.¹⁹⁹⁹ K výkladu užitečnosti sepsání protokolu i o vrácení předmětu nájmu lze odkázat na pododdíl 5.1.1 kapitoly II. této práce.

Nájemce je při skončení nájmu povinen odstranit veškeré změny, které v bytě provedl.²⁰⁰⁰ Přičemž změny provedené se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen odstranit, ledaže bylo mezi ním a pronajímatelem v souvislosti s odsouhlasenými změnami ujednáno, že je nájemce při skončení nájmu povinen uvést byt do původního stavu, resp. odstranit odsouhlasené změny bytu.²⁰⁰¹ Naopak změny provedené bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen odstranit v zásadě vždy, a to nejpozději při skončení nájmu,²⁰⁰² ledaže mu

¹⁹⁹⁴ Výjimkou z tohoto pravidla je případ uvedený v ustanovení § 2291 odst. 1 ObčZ, kdy je nájemce povinen odevzdat byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce po skončení nájemního vztahu.

¹⁹⁹⁵ Viz ustanovení § 2292 ObčZ. K tomuto srov. též ustanovení § 2242 odst. 1 ObčZ a dále pododdíl 3.1.2 této kapitoly.

¹⁹⁹⁶ Srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 475. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹⁹⁷ Srov. ustanovení § 2293 odst. 1 ObčZ.

¹⁹⁹⁸ Srov. pododdíl 6.1.2 této kapitoly.

¹⁹⁹⁹ Srov. ustanovení § 2293 odst. 1 ObčZ. Dále k tomuto srov. pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

²⁰⁰⁰ Srov. ustanovení § 2263 odst. 2 ObčZ.

²⁰⁰¹ Srov. ustanovení § 2293 odst. 2 ObčZ.

²⁰⁰² Srov. ustanovení § 2220 odst. 2 ObčZ.

pronajímatel výslovně sdělí, že po něm odstranění těchto změn nepožaduje.²⁰⁰³ Nájemce však není oprávněn po pronajímateli požadovat vyrovnání za jím provedené a pronajímatelem neodsouhlasené změny v bytě, a to v žádném případě, tj. ani v situaci, kdy objektivně došlo k zhodnocení bytu.²⁰⁰⁴ Naopak pronajímatel bude nově v takovéto situaci výslovně oprávněn po nájemci požadovat náhradu za snížení hodnoty bytu, jež vzniklo v důsledku neodsouhlasených změn bytu.²⁰⁰⁵

Nově²⁰⁰⁶ je výslovně řešena situace týkající se nájemcem upevněných zařízení a předmětů ve zdech, stropu či podlaze bytu, jež není možné odstranit, aniž by došlo k poškození bytu, resp. k nepřiměřenému snížení hodnoty předmětu nájmu.²⁰⁰⁷ K takovémuto věcem přechází dle ustanovení § 2294 ObčZ vlastnické právo na vlastníka nemovité věci, typicky tedy vlastníka bytu, případně domu, okamžikem jejich upevnění nebo vložení do předmětu nájmu. Stalo-li se tak se souhlasem pronajímatele, má nájemce právo po pronajímateli požadovat, a se s ním bez zbytečného odkladu, nejpozději ke dni skončení nájmu, vyrovnat.²⁰⁰⁸

Občanský zákoník nově rovněž obsahuje zvláštní ustanovení²⁰⁰⁹ výslovně řešící situaci, kdy předmět nájmu není nájemcem úplně vyklizený. Zůstanou-li v bytě věci, u kterých se lze důvodně domnívat,²⁰¹⁰ že náleží nájemci, případně členu jeho domácnosti, a nejedná se o věci, které jsou zjevně opuštěné,²⁰¹¹ je pronajímatel povinen se o takovéto věci postarat ve prospěch a na účet nájemce, tj. zejména tyto věci zajistit před vznikem škody atp.

²⁰⁰³ Srov. ustanovení § 2293 odst. 3 ObčZ. K tomuto též srov. i pododdíl 6.2.1 této kapitoly.

²⁰⁰⁴ Srov. ustanovení § 2293 odst. 3 ObčZ.

²⁰⁰⁵ Srov. tamtéž.

²⁰⁰⁶ Srov. pododdíl 6.2.4 kapitoly II. této práce.

²⁰⁰⁷ V tomto lze podpůrně odkázat např. na následující závěry přijaté Nejvyšším soudem ve vztahu k výkladu pojmu součásti věci (případ kachlových kamen a krbu v domě) dle ustanovení § 120 odst. 1 OZ 1964: „Charakter >>oddělení<< zákon nestanoví a tedy nutně tento pojem musí zahrnovat celou škálu způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes manipulaci neničící podstatu věci (např. odmontování kola automobilu), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonního aparátu). [...] Znehodnocením nemusí být ovšem jen ztráta hodnoty peněžní (byť ta bývá zpravidla výsledným odrazem ztráty jakýchkoliv jiných hodnot), nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné. Jinými slovy řečeno se znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5359/2007.

²⁰⁰⁸ V tomto lze odkázat na ustanovení § 2220 odst. 1 ObčZ, dle kterého „[...] dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.“ Míra zhodnocení by měla být posuzována ke dni skončení nájmu, resp. ke dni, kdy si pronajímatel předmět zhodnocení převezme. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 479. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁰⁰⁹ Srov. ustanovení § 2296 ObčZ.

²⁰¹⁰ Ustanovení § 2296 odst. 1 ObčZ v tomto konstruuje vyvratitelnou právní domněnku.

²⁰¹¹ Srov. ustanovení § 2296 odst. 2 ObčZ a dále k tomuto viz ustanovení § 1045 odst. 1 ObčZ: „Věc, která nikomu nepatří, si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří.“

Pokud si nájemce tyto věci sám od sebe bez zbytečného odkladu nevyzvedne a neučiní-li tak ani na základě výzvy pronajímatele v dodatečně přiměřené lhůtě, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat.²⁰¹²

Pokud se nájemce dostane do prodlení, tj. poruší svou povinnost vrátit byt pronajímateli řádně²⁰¹³ a včas, má pronajímatel právo po nájemci požadovat za celou dobu jeho prodlení náhradu ve výši sjednaného nájemného.^{2014 a 2015}

10 Zvláštní typy nájmu bytu dle občanského zákoníku

10.1 Nájem služebního bytu

Služební byt coby kategorie bytu byl v našem právním řádu naposledy výslovně vymezen v ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb.,²⁰¹⁶ jež bylo zrušeno ke dni 31. 10. 2011.²⁰¹⁷ Znovu se pojem služebního bytu objevuje v souvislosti se zvláštní právní úpravou nájmu služebního bytu obsaženou v ustanoveních § 2297 ObčZ až § 2299 ObčZ. Právní úprava nájmu bytu se v tomto případě aplikuje subsidiárně.

Služebním bytem je byt, který je takto výslovně určen v nájemní smlouvě, jenž je pronajímán za účelem zajištění bydlení v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce.²⁰¹⁸ Není nezbytně nutné, aby tato činnost byla vykonávána pro pronajímatele.²⁰¹⁹ Aby se jednalo o nájem služebního bytu, postačí, že bude z nájemní smlouvy vyplývat,²⁰²⁰ že nájem bytu je sjednán na dobu výkonu některé z uvedených činností.²⁰²¹

²⁰¹² Srov. ustanovení § 2296 odst. 1 ObčZ.

²⁰¹³ Typicky v situaci, kdy předávaný byt trpí vadami bránícími v řádném užívání (srov. ust. § 2292 ObčZ), které je povinen odstranit nájemce, a pronajímatel odmítne z tohoto důvodu byt převzít. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 476. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁰¹⁴ Srov. ust. § 2295 ObčZ. K porovnání s předcházející právní úpravou srov. oddíl 9.8 kapitoly II. této práce.

²⁰¹⁵ „[Pronajímatel] může požadovat úhradu za služby spojené s užíváním bytu za předmětné období nikoli jako součást bezdůvodného obohacení za užívání bytu ve výši sjednaných záloh, ale pouze ve výši skutečně čerpaných služeb za předmětné období, a to až po vyúčtování skutečné výše.“ viz rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 2. 2015, sp. zn. 34 C 414/2014.

²⁰¹⁶ K tomuto srov. pododdíl 1.2.1 kapitoly II. této práce.

²⁰¹⁷ Novelou občanského zákoníku 1964 provedenou zákonem č. 132/2011 Sb. K tomuto srov. pododdíl 1.2.3 kapitoly II. této práce.

²⁰¹⁸ Srov. ustanovení § 2297 ObčZ. K tomuto viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2297 až § 2299): „Ustanovení o nájmu služebního bytu jsou určena i pro domovníkové byty, pro byty, ve kterých bydlí školníci, topiči apod. a jsou určena pro všechny domy bez ohledu na konkrétního vlastníka.“

²⁰¹⁹ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 482. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁰²⁰ Srov. ustanovení § 555 ObčZ.

²⁰²¹ Srov. ustanovení § 2298 ObčZ. Dále k tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 482. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

Výslovně se připouští, že práva a povinnosti nájemce v případě nájmu služebního bytu mohou být omezena.²⁰²² Jedná se o výjimku z obecného pravidla relativní kogentnosti právní úpravy nájmu bytu obsaženého v ustanovení § 2235 odst. 1 ObčZ.²⁰²³ Některá omezení práv a povinností nájemce jsou obsažena přímo v občanském zákoníku,²⁰²⁴ v ostatních případech by mělo k omezení práv a povinností nájemce docházet pouze tam, kde to lze s ohledem na povahu služebního bytu očekávat.²⁰²⁵

Nájem služebního bytu je zpravidla vázán na dobu výkonu konkrétní činnosti, a proto dle ustanovení § 2298 odst. 1 ObčZ končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal bez vážného důvodu takovouto činnost vykonávat. Nicméně pokud se tak stalo z vážného důvodu, např. z důvodu věku nájemce nebo jeho zdravotního stavu, případně z důvodu na straně pronajímatele, nájem služebního bytu skončí uplynutím 2 let po dni, kdy nájemce přestal takovouto činnost vykonávat.²⁰²⁶

Nájem služebního bytu skončí i v případě úmrtí nájemce. Osoba, která s nájemcem bydlela ve služebním bytě, má po smrti nájemce právo v bytě bydlet, dokud ji pronajímatel nevyzve, aby byt vyklidila. V takovém případě je povinna byt vyklidit ve lhůtě 3 měsíců od obdržení výzvy pronajímatele.²⁰²⁷

10.2 Nájem bytu zvláštního určení

Bytem zvláštního určení se obdobně jako dle předchozí právní úpravy²⁰²⁸ rozumí „*byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením*²⁰²⁹ nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby²⁰³⁰ nebo byt v domě s pečovatelskou službou“.^{2031 a 2032} Specifikum

²⁰²² Srov. ustanovení § 2297 ObčZ.

²⁰²³ K tomuto srov. oddíl 2.4 této kapitoly.

²⁰²⁴ Srov. např. ustanovení § 2298 ObčZ.

²⁰²⁵ K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 482. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁰²⁶ Srov. ustanovení § 2298 odst. 2 ObčZ.

²⁰²⁷ Srov. ustanovení § 2299 ObčZ. Jedná se o zvláštní právní úpravu. V případě skončení nájmu služebního bytu úmrtím nájemce proto nedochází k přechodu nájmu bytu na členy nájemcovy domácnosti dle ustanovení § 2279 ObčZ, ani na nájemcovy dědice dle ustanovení § 2282 ObčZ. V případě úmrtí manžela, který byl výlučným nájemcem bytu, lze použít ustanovení § 767 odst. 3 ObčZ. K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

²⁰²⁸ Srov. ustanovení § 685 odst. 4 ObčZ a dále též oddíl 10.1 této kapitoly.

²⁰²⁹ Podpůrně lze odkázat na vymezení zdravotního postižení obsažené v ustanovení § 3 písm. g) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, dle kterého se postižením rozumí „*tělesné, mentální, duševní, smyslové nebo kombinované postižení, jehož dopady činí nebo mohou činit osobu závislou na pomoci jiné osoby*.“

²⁰³⁰ Zejména domovy pro osoby se zdravotním postižením, nebo domovy pro seniory a další. K tomuto srov. ustanovení § 34 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

²⁰³¹ „*Pečovatelská služba je terénní nebo ambulantní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, a rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby* [...]“ viz § 40 odst. 1 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

²⁰³² Srov. ustanovení § 2300 odst. 1 ObčZ.

nájmu bytu zvláštního určení se projevuje zejména ve způsobu jeho vzniku a zániku. V ostatním, resp. není-li ve zvláštní právní úpravě stanoveno jinak,²⁰³³ se na něj použije „obecná“ právní úprava nájmu bytu.

Pronajímatel může nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení uzavřít s nájemcem pouze na základě písemného doporučení zřizovatele bytu,²⁰³⁴ případně jeho právního nástupce.²⁰³⁵ Pokud bude takovýto byt pronajat bez výše uvedeného doporučení, nebo v rozporu s ním, může se zřizovatel domáhat relativní neplatnosti takto uzavřené nájemní smlouvy.²⁰³⁶ Výše uvedené platí obdobně i pro výpověď nájmu bytu zvláštního určení ze strany pronajímatele, tj. pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu zvláštního určení jen s předchozím souhlasem zřizovatele bytu, případně jeho právního nástupce.²⁰³⁷

V případě smrti nájemce bytu zvláštního určení přechází nájem bytu ke dni smrti nájemce pouze na osobu, která s ním žila ke dni jeho smrti nejméně po dobu 1 roku ve společné domácnosti, nemá vlastní byt a je zároveň zdravotně postižená, nebo dosáhla věku 70 let.²⁰³⁸ Není-li takové osoby, nájem bytu skončí.²⁰³⁹

Osoba, která sice nesplňuje výše uvedené podmínky, ale byla ke dni smrti nájemce členem jeho domácnosti a nemá vlastní byt, je povinna byt vyklidit ve lhůtě 6 měsíců od obdržení výzvy pronajímatele k vyklizení. Není-li ani takovéto osoby, pronajímatel vyzve dědice nájemce k vyklizení bytu ve lhůtě 3 měsíců od obdržení takovéto výzvy.²⁰⁴⁰

10.3 Nájem družstevní bytu

Družstevní byt je nově²⁰⁴¹ definován v ustanovení § 729 odst. 1 ZOK jako „*byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového*

²⁰³³ Srov. ustanovení § 2300 a § 2301 ObčZ.

²⁰³⁴ Zřizovatelem je subjekt, který zřízení bytu zvláštního určení financuje a organizuje. K tomuto srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 486. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. K bytům zvláštního určení zřízeným před 1. 1. 2014 viz ustanovení § 3075 ObčZ: „*Byl-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zřízen byt zvláštního určení ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.*“

²⁰³⁵ Srov. ustanovení § 2300 odst. 2 ObčZ.

²⁰³⁶ Srov. ustanovení § 580 odst. 1 a § 586 odst. 1 ObčZ.

²⁰³⁷ Srov. ustanovení § 2301 odst. 3 ObčZ. Písemná forma se zde nevyžaduje.

²⁰³⁸ Srov. ustanovení § 2301 odst. 2 ObčZ.

²⁰³⁹ Srov. tamtéž a k tomu také § 2009 odst. 2 ObčZ.

²⁰⁴⁰ Srov. ustanovení § 2301 odst. 1 ObčZ. V případě úmrtí manžela, který byl výlučným nájemcem bytu, lze použít ustanovení § 767 odst. 3 ObčZ. K tomuto srov. pododdíl 4.2.2 této kapitoly.

²⁰⁴¹ Srov. oddíl 10.2 kapitoly II. této práce.

družstva,²⁰⁴² nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva,²⁰⁴³ a bytové družstvo²⁰⁴⁴ jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.“²⁰⁴⁵

Nájem družstevního bytu, který vychází do značné míry z předchozí právní úpravy,²⁰⁴⁶ je upraven zejména v ustanoveních § 741 až § 747 ZOK a v ustanovení § 2240 ObčZ. Ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu se použijí podpůrně.²⁰⁴⁷

Na nájem družstevního bytu se dále aplikují konkrétní ustanovení stanov družstva,²⁰⁴⁸ která upravují zejména podmínky vzniku práva členovi bytového družstva²⁰⁴⁹ na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu a práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.²⁰⁵⁰

Výslovně je tak nově²⁰⁵¹ stanoveno, že právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu a související práva a povinnosti z takovéto smlouvy tvoří společně s dalšími členskými právy a povinnostmi²⁰⁵² součást družstevního podílu.²⁰⁵³

Stanovy bytového družstva mohou upravovat i další práva a povinnosti vyplývající pro pronajímatele a nájemce z nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.²⁰⁵⁴ Při jejich tvorbě i zde budou platit omezení obsažená v ustanoveních § 2235 odst. 1 ObčZ a § 2239 ObčZ.²⁰⁵⁵

Člen bytového družstva, který se finančně podílel na pořízení družstevního bytu a zároveň splňuje ostatní podmínky stanovené zákonem, jakož i stanovami, má právo, aby s ním bytové družstvo uzavřelo nájemní smlouvu k družstevnímu bytu na dobu neurčitou,²⁰⁵⁶ a dále též aby mu bylo stanoveno nájemné²⁰⁵⁷ odpovídající účelně vynaloženým nákladům bytového družstva na správu družstevních bytů, modernizaci, rekonstrukci či opravy domu s družstevními byty a „*příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a*

²⁰⁴² Tj. v budově, která nebyla rozdělena na jednotky. Srov. ustanovení § 1166 ObčZ.

²⁰⁴³ Srov. ustanovení § 1159 ObčZ.

²⁰⁴⁴ Tj. právnická osoba založená „*jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.*“ viz ustanovení § 727 odst. 1 ZOK. K družstvu srov. ustanovení § 552 a násl. ZOK. K jednotlivým typům bytových družstev srov. 10.2.1 kapitoly II. této práce.

²⁰⁴⁵ Dle ust. § 729 odst. 2 ZOK jsou družstevními byty též byty v družstevních vestavbách a nástavbách na domech, k nimž mají vlastnické právo třetí osoby. Bytové družstvo zde vystupuje coby oprávněný ze zákonného věcného břemene. K stavebním bytovým družstvům srov. blíže pododdíl 10.2.1 kapitoly II. této práce.

²⁰⁴⁶ Srov. oddíl 10.2 kapitoly II. této práce.

²⁰⁴⁷ Srov. ustanovení § 741 odst. 1 ZOK a ustanovení § 2235 a násl. ObčZ.

²⁰⁴⁸ Srov. ustanovení § 2240 ObčZ.

²⁰⁴⁹ Srov. např. ustanovení § 733 odst. 1 a § 735 odst. 1 ObčZ.

²⁰⁵⁰ Srov. ustanovení § 731 odst. 1 písm. b) a § 733 odst. 2 ZOK.

²⁰⁵¹ Srov. ustanovení § 714 OZ 1964.

²⁰⁵² Srov. ustanovení § 575 ZOK.

²⁰⁵³ Srov. ustanovení § 595 odst. 1 ZOK.

²⁰⁵⁴ Srov. ustanovení § 731 odst. 2 ZOK.

²⁰⁵⁵ K tomuto srov. oddíl 2.4 této kapitoly.

²⁰⁵⁶ Srov. ustanovení § 742 písm. a) ZOK.

²⁰⁵⁷ Srov. ustanovení § 742 písm. b) ZOK.

investice těchto družstevních bytů“.²⁰⁵⁸ I nadále je tak kladen důraz na neziskový charakter bytových družstev.²⁰⁵⁹ Není ovšem vyloučeno, aby bytové družstvo též podnikalo,²⁰⁶⁰ resp., aby při své vedlejší činnosti vytvářelo zisk.²⁰⁶¹ Ten je však bytové družstvo povinno použít pouze k vymezeným účelům,²⁰⁶² a to k uspokojování bytových potřeb svých členů a ke svému dalšímu rozvoji.

Nově²⁰⁶³ je pro převod družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu, resp. nájem družstevního bytu, již výslovně stanoveno v ustanovení § 736 odst. 2 ZOK, že společně s družstevním podílem přechází na nabyvatele též veškerá práva a povinnosti s tímto spojená, tj. zejména veškeré dluhy převodce vzniklé v souvislosti s užíváním družstevního bytu vůči bytovému družstvu, přičemž převodce ručí za jejich splnění bytovému družstvu.²⁰⁶⁴

Nově je také výslovně upravena možnost člena bytového družstva rozdělit svůj podíl, a to za předpokladu, že je takovýto člen nájemcem alespoň dvou bytů v bytovém družstvu.²⁰⁶⁵

Důsledné propojení členství v bytovém družstvu s nájmem družstevního bytu²⁰⁶⁶ se do značné míry projevuje i v oblasti zániku nájmu družstevního bytu, kdy je na rozdíl od předchozí právní úpravy²⁰⁶⁷ stanoveno, že se na nájem družstevního bytu neužijí ustanovení o výpovědi nájmu bytu dle občanského zákoníku.²⁰⁶⁸ Nájem družstevního bytu především zaniká společně se zánikem členství v bytovém družstvu.^{2069 a 2070}

V případě úmrtí nájemce družstevního bytu, pokud nejde o družstevní byt ve společném nájmu manželů, přejde členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice²⁰⁷¹ zesnulého nájemce, kterému připadl členský podíl²⁰⁷² v bytovém družstvu.²⁰⁷³

²⁰⁵⁸ Srov. ustanovení § 744 ZOK.

²⁰⁵⁹ Srov. oddíl 10.2 kapitoly II. této práce.

²⁰⁶⁰ Srov. ustanovení § 420 a § 421 odst. 1 ObčZ.

²⁰⁶¹ Typicky z pronájmu nebytových prostor v domě s družstevními byty.

²⁰⁶² Srov. ustanovení § 750 ZOK.

²⁰⁶³ Srov. pododdíl 10.2.2 kapitoly II. této práce.

²⁰⁶⁴ Srov. ustanovení § 601 odst. 1 ZOK.

²⁰⁶⁵ Srov. ustanovení § 738 ZOK.

²⁰⁶⁶ Srov. též ustanovení § 595 odst. 1 ZOK.

²⁰⁶⁷ Srov. pododdíl 10.2.4 kapitoly II. této práce.

²⁰⁶⁸ Srov. ustanovení § 734 odst. 2 ZOK.

²⁰⁶⁹ Srov. ust. § 734 odst. 3 ZOK, případně též ust. § 739 odst. 2 a § 740 ZOK. K obecnému výčtu způsobů zániku členství v družstvu srov. ustanovení § 610 ZOK. K možnosti vyloučení člena z bytového družstva srov. ust. § 734 odst. 1 ZOK ve spojení s ust. § 614 až § 622 ZOK. K důvodům pro vyloučení člena bytového družstva obsaženým v ust. § 734 odst. 1 ZOK srov. výše učiněný výklad k výpovědím nájmu bytu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) a b) ObčZ.

²⁰⁷⁰ „V řízení o vyklizení družstevního bytu není soud oprávněn posuzovat, zda vyloučení z družstva bylo přiměřenou sankcí za porušení členských povinností. Nebylo-li rozhodnutí o vyloučení prohlášeno za neplatné postupem podle § 620 odst. 1 z. o. k., považuje se za platné, přičemž jeho platnost nelze v jiném soudním řízení přezkoumávat.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016.

²⁰⁷¹ Srov. ustanovení § 603 ZOK.

²⁰⁷² Včetně dluhů, k tomuto srov. ustanovení § 1701 odst. 1 ObčZ.

²⁰⁷³ Srov. ustanovení § 2279 odst. 5 ObčZ.

Pokud je družstevní podíl spojený s nájmem družstevního bytu součástí společného jmění manželů,²⁰⁷⁴ vzniká společné členství manželů v bytovém družstvu,²⁰⁷⁵ a manželé mají společné nájemní právo k družstevnímu bytu.²⁰⁷⁶ Dojde-li za trvání manželství k přeměně společného členství manželů v bytovém družstvu na výlučné členství jednoho z manželů, jejich společné nájemní právo k družstevnímu bytu zůstane zachováno.²⁰⁷⁷ Obdobně vznikne společné nájemní právo manželů k družstevnímu bytu i v případě, kdy má jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo k družstevnímu bytu. Takovýto manžel zůstává i nadále výlučným členem bytového družstva a společné členství manželů v takovémto případě nevzniká.²⁰⁷⁸

10.3.1 Užívání bytu ve vlastnictví právnické osoby jejím členem nebo společníkem

Nově je řešena též otázka nájmu bytů členy nebo společníky i jiných právnických osob než bytových družstev. Ty vznikaly zejména počátkem 90. let v souvislosti s privatizací bytového fondu.²⁰⁷⁹ Obdobně jako u bytových družstev je i v těchto právnických osobách právo nájmu bytu jejich členů či společníků spojeno s jejich členstvím či podílem v těchto právnických osobách. V ustanovení § 2241 ObčZ je v této souvislosti výslovně stanoveno, že v takovýchto případech, podobně jako u bytových družstev, jsou práva a povinnosti smluvních stran upravena především stanovami nebo společenskou smlouvou takovéto právnické osoby.

10.4 Podnájem bytu

Na právní úpravě podnájmu bytu se oproti předchozí právní úpravě²⁰⁸⁰ příliš mnoho nemění. V souladu s tradičním pojetím je podnájem bytu nadále chápán jako zvláštní druh nájmu bytu, kdy je nájemní právo k bytu, případně k jeho části, přenecháváno, resp. pronajímáno, třetí osobě, tj. podnájemci, za úplatu.²⁰⁸¹ Podnájemní smlouva, u které nově²⁰⁸²

²⁰⁷⁴ Srov. ustanovení § 709 odst. 3 ObčZ.

²⁰⁷⁵ Srov. ustanovení § 739 odst. 1 ZOK. K tomuto srov. též ust. § 32 odst. 5 ZOK a § 713 odst. 2 a 3 ObčZ.

²⁰⁷⁶ Srov. ustanovení § 745 ZOK.

²⁰⁷⁷ Srov. ustanovení § 746 ZOK.

²⁰⁷⁸ Srov. ustanovení § 747 ZOK.

²⁰⁷⁹ Srov. pododdíl 10.2.1 kapitoly II. této práce.

²⁰⁸⁰ Srov. ustanovení § 719 OZ 1964 a pododdíl 10.3 kapitoly II. této práce.

²⁰⁸¹ Tím se podnájem odlišuje od výpůjčky. K tomuto viz ustanovení § 2193 ObčZ: „Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčiteli nezuživatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.“

²⁰⁸² K tomuto srov. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964 a pododdíl 10.3 kapitoly II. této práce.

zákon nestanoví, že musí být písemná, by měla obsahovat alespoň obdobné podstatné náležitosti jako nájemní smlouva k bytu.²⁰⁸³

Novinkou²⁰⁸⁴ je zákonná možnost nájemce podnajímt část bytu i bez souhlasu pronajímatele, a to za podmínky, že nájemce v bytě sám trvale²⁰⁸⁵ bydlí.²⁰⁸⁶ tj. dlouhodobě fakticky v bytě realizuje svou bytovou potřebu.²⁰⁸⁷ Zákon výslovně stanovuje,²⁰⁸⁸ že se na danou situaci přiměřeně použije ustanovení § 2272 ObčZ, a to včetně sankcí, které z porušení povinností stanovených v uvedeném ustanovení vyplývají.²⁰⁸⁹ Nájemce tak bude zejména povinen pronajímateli do 2 měsíců oznámit uzavření podnájemní smlouvy, jakož i související změnu v počtu osob, které v bytě žijí, tj. i změnu v počtu členů podnájemcovy domácnosti.²⁰⁹⁰ I v případě podnájmu bude pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat, aby v bytě žil jen přiměřený počet osob k velikosti bytu a umožňující jejich bydlení v obvyklých pohodlných a hygienicky dostatečných podmínkách.²⁰⁹¹ S omezenou možností pronajímatele rozlišovat mezi osobami žijícími v bytě coby podnájemci, či členové nájemcovy, resp. podnájemcovy domácnosti, se pojí právo pronajímatele vyhradit si v nájemní smlouvě, stejně jako v případě přijetí dalšího člena nájemcovy domácnosti, i souhlas s podnájmem části bytu, ve kterém nájemce sám trvale bydlí.²⁰⁹² Přičemž výjimky uvedené v ustanovení § 2272 odst. 2 ObčZ se uplatní i na tento případ.²⁰⁹³

V ostatních případech, tj. v situacích kdy nájemce v bytě sám trvale nebydlí, je k podnájmu celého bytu nebo jeho části vyžadován souhlas pronajímatele.²⁰⁹⁴ Žádost nájemce, jakož i samotný souhlas pronajímatele, musí být v písemné formě.²⁰⁹⁵ V případě, že pronajímatel na danou žádost nezareaguje v prekluzivní lhůtě 1 měsíce od dojití²⁰⁹⁶ žádosti, uplatní se nevyvratitelná domněnka, že souhlas s podnájmem byl dán. Uvedená domněnka se však neaplikuje v případech, kdy byl mezi pronajímatelem a nájemce sjednán zákaz podnájmu. V takovém případě bude možné vykládat pronajímatelovu nečinnost jako setrvání

²⁰⁸³ Srov. oddíl 5.1 této kapitoly.

²⁰⁸⁴ Dle předchozí právní úpravy byl písemný souhlas s podnájmem bytu či jeho části vyžadován vždy. Srov. ustanovení § 719 odst. 1 OZ 1964 a pododdíl 10.3 kapitoly II. této práce.

²⁰⁸⁵ „Výraz >>trvale<< v tomto ustanovení neznamená >>navždy<<, ale dlouhodobě, např. [i] při nájemcově zahraniční stáži, jeho dlouhodobém pobytu ve zdravotnickém zařízení apod.“ viz důvodová zpráva k ObčZ (§ 2274 až § 2277).

²⁰⁸⁶ Srov. ustanovení § 2274 ObčZ.

²⁰⁸⁷ Srov. pododdíl 3.1.1 této kapitoly.

²⁰⁸⁸ Srov. ustanovení § 2274 *in fine* ObčZ.

²⁰⁸⁹ K tomuto blíže srov. pododdíl 6.1.8 této kapitoly.

²⁰⁹⁰ Srov. ustanovení § 2272 odst. 1 ObčZ.

²⁰⁹¹ Srov. ustanovení § 2272 odst. 2 ObčZ. K tomuto srov. též ustanovení § 2216 ObčZ.

²⁰⁹² Srov. ustanovení § 2272 odst. 2 a § 2274 ObčZ.

²⁰⁹³ Srov. pododdíl 6.1.8 této kapitoly.

²⁰⁹⁴ Srov. ustanovení § 2275 odst. 1 ObčZ.

²⁰⁹⁵ Srov. ustanovení § 2275 odst. 2 ObčZ.

²⁰⁹⁶ Srov. ustanovení § 570 odst. 1 ObčZ.

na sjednaném zákazu.²⁰⁹⁷ Písemný souhlas pronajímatele s podnájemem může být dán jak *ad hoc*, tak i paušálně, např. přímo v nájemní smlouvě, nebo dokonce i dodatečně.²⁰⁹⁸

Nedodržení písemné formy souhlasu s podnájemem bude stiženo relativní neplatností takového souhlasu, které se bude moci dovolávat pronajímatel.²⁰⁹⁹ Pokud by nájemce uzavřel podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo v rozporu s ním, jednalo by se nově²¹⁰⁰ o relativně neplatné právní jednání.²¹⁰¹ Takovéto jednání nájemce, stejně jako jednání nájemce, kdy dal do podnájmu část bytu bez souhlasu pronajímatele, aniž by v něm sám trvale bydlel, tj. jednání nájemce v rozporu s ustanoveními § 2274 ObčZ a § 2275 ObčZ, bude navíc kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce²¹⁰² a pronajímatel tak bude oprávněn vypovědět nájem bytu dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.

V souladu s výkladem učiněným v pododdíle 10.3 kapitoly II. této práce²¹⁰³ lze i zde dovodit, že právní úprava podnájmu bytu obsažená v občanském zákoníku, zejména v oblasti nezbytnosti souhlasu pronajímatele, bude analogicky²¹⁰⁴ dopadat i na podobné právní instituty, tj. především na výpůjčku,²¹⁰⁵ případně i výprosu.²¹⁰⁶

Podnájem bytu, resp. části bytu, coby akcesorický právní vztah k nájmu bytu, zanikne nejpozději²¹⁰⁷ společně s nájmem bytu.²¹⁰⁸ V případě, že se blíží skončení nájmu bytu, je nájemce nově povinen o tomto informovat podnájemce a sdělit mu k tomuto rozhodné skutečnosti, tj. zejména den, kdy nájem končí, případně též délku výpovědní doby a den, kdy počala běžet.²¹⁰⁹ Uvedená informační povinnost slouží jak k ochraně podnájemce, který je povinen se z bytu vystěhovat nejpozději ke dni skončení nájmu a bude si hledat nové bydlení, nebo pronajímatele, který očekává, že všechny osoby, které v bytě žijí, tento byt ke dni skončení nájmu vyklidí,²¹¹⁰ tak v konečném důsledku i na ochranu nájemce, který

²⁰⁹⁷ Srov. ustanovení § 2275 odst. 2 ObčZ. K tomuto dále též srov. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 432. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁰⁹⁸ Srov. tamtéž.

²⁰⁹⁹ Srov. ustanovení § 582 odst. 1 a § 586 odst. 1 ObčZ.

²¹⁰⁰ Předchozí právní úprava s tímto spojovala následek ve formě absolutní neplatnosti. K tomuto srov. ustanovení § 39 a § 719 odst. 1 OZ 1964 a též srov. pododdíl 10.3 kapitoly II. této práce.

²¹⁰¹ Srov. ustanovení § 580 odst. 1 a § 586 odst. 1 ObčZ.

²¹⁰² Srov. ustanovení § 2276 ObčZ.

²¹⁰³ Srov. zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3416/2008.

²¹⁰⁴ Srov. ustanovení § 10 odst. 1 ObčZ.

²¹⁰⁵ Srov. ustanovení § 2193 a násl. ObčZ.

²¹⁰⁶ Srov. ustanovení § 2189 a násl. ObčZ.

²¹⁰⁷ Srov. ustanovení § 2278 ObčZ.

²¹⁰⁸ Srov. ustanovení § 2277 ObčZ.

²¹⁰⁹ Srov. tamtéž.

²¹¹⁰ „Užívají-li třetí osoby předmět nájmu – nemovitost se souhlasem nájemce a odvozuji-li tedy titul užívání věci od jeho osoby, je na nájemci, aby zajistil, že tyto třetí osoby nemovitosti ke dni skončení nájmu vyklidí. Pokud tak

pronajímateli odpovídá za jednání podnájemce, resp. všech osob, kterým nájemce užívání bytu umožnil.²¹¹¹

ZÁVĚR

Základy právního institutu nájmu, na které je poukazováno v úvodu první kapitoly disertační práce, lze spatřovat v římskoprávním smluvním typu nazývaném *locatio-conductio rei* coby jednom z tradičních závazkových právních vztahů patřících do skupiny tzv. konsenzuálních kontraktů. Za připomenutí stojí některé jeho prvky, jako např. obnova nájmu (*relocatio tacita*), které přetrvaly v různých obdobách až do současnosti.

Prvním moderním občanskoprávním kodexem platným na našem území byl obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.), který obsahoval právní úpravu nájmu a pachtu, jež se od sebe odlišovaly zejména způsobem, jakým byla předmětná věc užívána. Připomeňme, že dle obecného zákoníku občanského bylo připuštěno, aby předmětem nájmu bylo též právo, jakož i to, aby nájemné bylo placeno též v naturální podobě, nebo aby pronajímatelem věci nebyl vždy její vlastník. Za zmínku stojí též právní úprava „soudní“ a „mimosoudní“ výpovědi obecného nájmu obsažená v civilním řádu soudním (zák. č. 113/1895 Z.ř.), jejíž součástí bylo mj. též zvláštní námitkové řízení.

Obecný zákoník občanský však stále ještě neobsahoval zvláštní právní úpravu nájmu bytu podobnou té, kterou známe z poslední doby. Ta se začala postupně tvořit až od počátku dvacátých let dvacátého století, a to ve speciálních zákonech o ochraně nájemců, resp. nájemníků bytů (nař. č. 89/1918 Sb. z. a n., zák. č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 85/1924 Sb. z. a n., č. 48/1925 Sb. z. a n. a č. 44/1928 Sb. z. a n.), které upravovaly z počátku především oblast zvyšování nájemného a jednostranného ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, kdy mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu pouze ze zákonem vyjmenovaných „důležitých“ důvodů a se svolením soudu. Postupem času přibyla též oblast právní úpravy „přechodu nájmu“ či „náhradního bytu“.

Poslední ze zákonů na ochranu nájemníku (zák. č. 44/1928 Sb. z. a n.) byl nahrazen právní úpravou obsaženou v občanském soudním řádu z roku 1950 (zák. č. 142/1950 Sb.), který obsahoval procesní a částečně i hmotněprávní úpravu týkající se jak obecné právní

neučiní a tyto osoby nemovitosti užívají s jeho souhlasem i po skončení doby nájmu, nelze uzavřít, že nájemce povinnost vyklidit nemovitosti splnil. Subjekt oprávněný z podnájmu není v přímém vztahu k pronajímateli; proto má postavení toho, za umístění jehož věci ve vyklizované nemovitosti odpovídá nájemce.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2015, 26 Cdo 4018/2014.

²¹¹¹ Srov. ustanovení § 2216 ObčZ.

úpravy nájmu, označených jako „nechráněné“ nájmy, tak i nájmu bytů, označených jako „chráněné“ nájmy, které mohl pronajímatel jednostranně ukončit jen s přivolením soudu.

Občanský zákoník z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Sb.) upravoval nájem a pacht jednotně, přičemž stále neobsahoval zvláštní právní úpravu nájmu bytu. Nájem bytu, resp. proces pronajímání bytů byl od poloviny roku 1948 upraven zvláštními zákony o hospodaření s byty (zák. č. 138/1948 Sb. a č. 67/1956 Sb.) Těmito zákony byly k realizaci bytové politiky zmocněny místní národní výbory, které mohly coby orgány veřejné moci rozhodovat zejména o přidělování bytů, jejich vyklizení, sloučení či změně jejich využití. Smluvní svoboda pronajímatele, resp. vlastníka bytu, tak byla omezena téměř na minimum. Zavedená regulace nájemního bydlení státem, společně s omezením vlastnického práva a regulací nájemného, byla výsledkem snahy tehdejšího politického systému eliminovat tzv. soukromé vlastnictví.

Navíc účinností občanského zákoníku z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.), tj. ke dni 1. 4. 1964, v důsledku nastoupené trivializace práva přestal nájem společně s dalšími tradičními právními instituty existovat. Nájem bytu byl nahrazen novým unikátním právním institutem „osobního užívání“ bytu, kterým byl rozuměn časově neomezený, „dědičný“ a státem kontrolovaný právní vztah mezi občanem, coby uživatelem bytu, a jednotlivými socialistickými organizacemi spravujícími či vlastnícími bytový fond, jehož předmětem bylo úplatné přenechání bytu občanu do „osobního“ užívání za účelem uspokojování jeho bytové potřeby. Právní úprava osobního užívání bytu byla v oblasti bytové politiky dále doplněna novým zákonem o hospodaření s byty z roku 1964 (zák. č. 41/1964 Sb.)

Druhá kapitola disertační práce pojednává o právní úpravě nájmu bytu po roce 1989, kdy po listopadových událostech roku 1989 došlo v důsledku zásadní novelizace občanského zákoníku z roku 1964 zákonem č. 509/1991 Sb. mj. k obnovení právního institutu nájmu. Nově byla do občanského zákoníku začleněna též zvláštní část věnovaná nájmu bytu. Stávající vztahy osobního užívání bytu byly ke dni účinnosti uvedené novely, tj. ke dni 1. 1. 1992, transformovány na nájem bytu. Byla omezena ingerence státu do nájemních vztahů, kdy byly opuštěny zavedené veřejnoprávní prvky. Nicméně právní úprava nájmu bytu i přesto obsahovala mnohá ochranná opatření ve prospěch nájemce bytu, a to např. ve formě regulace nájemného, bytových náhrad, či omezení jednostranného ukončení ze strany pronajímatele. Postupem času docházelo v souvislosti s liberalizací trhu s byty, případně nátlakem Ústavního soudu (např. nálezy Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb.) k rozvolňování právní úpravy nájmu bytu, resp. její přílišné ochrannářské povahy. Z podstatných změn stojí za připomenutí např. uvolnění regulace nájemného, částečné uvolnění omezení v případě výpovědi pronajímatele s přivolením soudu,

vyloučení aplikovatelnosti obecných ustanovení o obnově nájmu na nájem bytu (zák. č. 107/2006 Sb.). Cílem poslední novelizace občanského zákoníku z roku 1964 provedené zák. č. 132/2011 Sb. bylo umožnit připravovanému novému občanskému zákoníku koncepčně plynule navázat na dosavadní právní úpravu nájmu bytu.

Dne 1. 1. 2014 vstoupil v účinnost současný občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.), který do oblasti nájmu bytu vnesl řadu podstatných změn, kterým je věnována třetí kapitola disertační práce a které lze podrobněji shrnout následovně.

Nájem bytu je upraven v části čtvrté věnované relativním majetkovým právům, závazkům, v hlavě druhé, dílu druhém, oddílu třetím, pododdílu druhém občanského zákoníku nazvaném „zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“.

Za účelem rozlišení zvláštní právní úpravy nájmu bytu je nově v oblasti nájmu bytu preferováno hledisko účelu nájmu, nikoliv tedy předmětu nájmu, jak tomu bylo dle předchozí právní úpravy. Úprava nájmu bytu tak není navázána na byt dle jeho vymezení ve veřejnoprávních předpisech, resp. dle jeho interpretace Nejvyšším soudem, tj. zejména ve vazbě na zkolaudovaný stav. Nově je dle ust. § 2235 ObčZ rozhodujícím kritériem, že daný byt nebo dům, případně jiný prostor, je pronajímán za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Jako pomocná kritéria lze v tomto považovat dlouhodobost takového nájmu, jakož i to, zda dané osoby mají v předmětu nájmu svůj domov. Právní úprava nájmu bytu se tak typicky nepoužije v případech, kdy je účelem nájmu např. rekreace, nebo jiný obdobný krátkodobý účel jako je např. návštěva nebo ubytování studentů.

Právní úprava nájmu bytu je úpravou jednostranně, neboli relativně kogentní. Relativní kogentnost se v případě nájmu bytu projevuje ve dvou rozměrech. Prvním z nich je zákaz ujednání zkracujících nájemcova práva dle ustanovení pododdílu občanského zákoníku věnovaného nájmu bytu (tj. např. chov zvířete dle ust. § 2258 ObčZ, přijímání kohokoliv do domácnosti nájemce dle ust. § 2272 ObčZ atp.), který je vymezen v ust. § 2235 odst. 1 ObčZ. Od uvedených ustanovení občanského zákoníku se nelze odchýlit v neprospěch nájemce, ledaže to výslovně právní úprava nájmu bytu připouští. Druhým rozměrem je zákaz nepřiměřených ujednání obsažených v ust. § 2239 ObčZ, kdy zakázána jsou taková ujednání, která by nájemci ukládala povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, nebo jinou povinnost, která by vzhledem k okolnostem byla zjevně nepřiměřená. Uvedené tak nevylučuje, aby si smluvní strany ujednaly nad rámec zákonné právní úpravy i další povinnosti k tíži nájemce, ale takovéto povinnosti musí být přiměřené, resp. nesmí být nepochybně nepřiměřené (typicky jako např. zákaz kouření v bytě, omezení návštěv v bytě

přes noc, nebo strpění každodenní kontroly předmětu nájmu atp.). Sankcí za porušení uvedených zákazů je zdánlivost, tj. k zakázaným ujednáním se nepřihlíží a soud je nebude aplikovat z úřední moci.

Pronajímatelem bytu může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Nemusí být jeho vlastníkem. Nájemcem bytu mohou být dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku pouze lidé, tj. pouze fyzické osoby. Tuto koncepci trochu narušuje právní úprava týkající se nájmu družstevního bytu, kdy se připouští, že i právnická osoba může být členem bytového družstva, jakož i nájemcem družstevního bytu. Lze usuzovat, že v obecné rovině lze i nadále počítat v rámci konceptu smlouvy ve prospěch třetího s právnickou osobou coby subjektem nájemní smlouvy k bytu v pozici nájemce v případech, kdy reálnými beneficienty budou fyzické osoby, typicky tedy členové jejích statutárních orgánů. Není též vyloučeno, aby nájemcem bytu byl jeho vlastník.

Přestože se řada principů ochrany nájemce bytu v současné právní úpravě nájmu bytu opouští, resp. byla postupně opouštěna již v předchozí právní úpravě nájmu bytu, platí, že i v režimu současného občanského zákoníku je nájemce bytu chráněn. Občanský zákoník tak obsahuje řadu ustanovení sloužících k ochraně nájemce jako např. širší pojetí předmětu nájmu dle ust. § 2236 ObčZ, uplatnění kogentních pravidel dle ust. § 2235 ObčZ, omezení pro ukládání povinností nájemci a zákaz smluvních pokut dle ust. § 2239 ObčZ, ochrana poctivého, resp. faktického nájemce dle ust. § 2238 ObčZ, omezení výpovědních důvodů pronajímatele, nebo přechod nájmu bytu.

Pro soukromoprávní účely, resp. pro účely právní úpravy nájmu bytu je byt coby předmět nájmu vymezen v ust. § 2236 ObčZ jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“

Předmětem nájmu bytu může být též dům, nebo i část bytu. Není však vyloučeno, aby předmětem nájmu bytu byly i další prostory pronajaté za účelem zajištění bytové potřeby, resp. bydlení. Oproti předchozí právní úpravě je tak výrazně rozšířen okruh případů, na které dopadá právní úprava nájmu bytu, tj. ochrana nájemce bytu. Předchozí právní úprava totiž ochranu nájemce striktně spojovala s předmětem nájmu, kterým mohl být pouze byt jako celek. Pokud si nájemce pronajal pouze část bytu, tak nebyl chráněn. Totéž platilo i v případě, kdy byl předmětem nájmu rodinný dům. To vedlo k paradoxnímu závěru, že ačkoliv máme obecně zakotveno ústavně chráněné právo na bydlení, tak právní úprava nájmu bytu chránila pouze omezenou skupinu nájemců, kteří toto své právo realizovali, a to v závislosti na tom, kde bydleli. Jakoby si nájemci části bytu nebo rodinného domu stejnou ochranu nezasloužili.

Současná právní úprava jde v tomto ohledu nepochybně správným směrem. Jde dokonce natolik daleko, že říká, aniž by nabádala k takovému jednání, že nájemce bude chráněn i v případech, kdy budou pronajaty za účelem bydlení jiné prostory, než jenom byt nebo dům, a to i tehdy, nejsou-li takové prostory určeny k bydlení. Nově tak v případech, kdy bude za účelem zajištění bytové potřeby nájemci pronajat prostor, který není zkolaudován k trvalému bydlení (typicky garáž, nebo důvodová zpráva k občanskému zákoníku zmiňuje např. houseboat, či obytný vůz), bude nájemce bytu i přesto nadále chráněn dle zvláštní právní úpravy a již mu tak nehrozí, že v důsledku uvedené situace bude jím uzavřená nájemní smlouva k bytu posouzena jako absolutně neplatná a on bude nucen se v důsledku situace, kterou ani nezavinil, z bytu vystěhovat. Výše uvedené však nevylučuje případný veřejnoprávní postih ze strany orgánu veřejné moci, jakož i případná nájemcova práva z vad, resp. právo na náhradu škody, které by nájemce mohl mít z uvedeného důvodu vůči pronajímateli.

K tomuto zmiňme ještě jednu podstatnou změnu. V současném právní úpravě se již nevyžaduje právní volnost bytu. Samotná absence oprávnění pronajímatele nakládat s předmětem nájmu tak nově již nevyvolává neplatnost nájemní smlouvy. Případný střet užívacích práv, který v tomto důsledku může vzniknout, je řešen v ust. § 1763 ObčZ.

Pojmové znaky nájmu bytu zůstaly zachovány, tj. nájem bytu spočívá v povinnosti pronajímatele přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užití za účelem bydlení, za což je nájemce povinen pronajímateli platit nájemné.

Oproti předchozí právní úpravě, která pod sankcí absolutní neplatnosti vyžadovala splnění výčtu podstatných náležitostí nájemní smlouvy k bytu, nyní k platnému uzavření nájemní smlouvy k bytu postačí, pokud si pronajímatel s nájemcem ujednají, co bude předmětem nájmu, pokud z označení smlouvy, případně z jejího obsahu bude alespoň vyplývat úplatnost a účel, ke kterému se předmět nájmu pronajímá. Není ale nadále potřeba, aby z nájemní smlouvy k bytu vyplývala výše nájemného.

Neujednají-li si strany výši nájemného, má pronajímatel právo požadovat po nájemci nájemné ve výši obvyklé v den uzavření nájemní smlouvy k bytu v daném místě pro nový nájem za obdobných podmínek. Podrobnosti a postup pro stanovení obvyklé výše nájemného obsahuje prováděcí právní předpis, a to nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Nájemné může být ujednáno i v naturální podobě. Neujednají-li smluvní strany, jaké služby jsou společně s užíváním bytu poskytovány, vychází se z ustanovení § 2247 odst. 2 ObčZ, ve kterém se dispozitivně stanovuje, které služby jsou společně s užíváním bytu nájemci poskytovány. Úhrada za služby je řešena ve zvláštním právním předpise, kterým je zákon č. 67/2013 Sb.

Nájemní smlouva musí být dle ust. § 2237 ObčZ písemná, nicméně nedodržení písemné formy vede k relativní neplatnosti, které se může dovolávat pouze nájemce a jen tehdy, pokud nebylo z jeho strany ve smyslu ust. § 582 odst. 2 ObčZ již plněno, tj. pokud jím ještě nebylo zaplacené nájemné.

Za nový způsob vzniku nájmu bytu lze označit právní fikci obsaženou v ustanovení § 2238 ObčZ, dle které se považuje nájemní smlouva k bytu *ex lege* za řádně uzavřenou v případě, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že mu svědčí nájemní právo, po dobu nejméně 3 let. Tento způsob typicky dopadne na situace nájemních smluv k bytu uzavřených dle předchozí právní úpravy, které by dle předchozí právní úpravy byly neplatné např. proto, že předmětem nájmu bytu byl nebytový prostor.

Nájemné, které se nově platí dopředu, a to nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, by mělo být po dobu nájmu konstantní. Výjimku v tomto ohledu tvoří situace, kdy se na změně nájemného smluvní strany výslovně *ad hoc* dohodnou, jakož i následující situace, které jsou v občanském zákoníku výslovně předvídané.

Dle ust. § 2248 ObčZ si smluvní strany mohou ujednat, že bude k zvyšování nájemného docházet periodicky nejvýše však jednou za rok. Typicky tak půjde o tzv. indexaci nájemného v návaznosti na míru inflace atp.

Není-li nic takového ujednáno, případně není-li ujednáno, že nájemné není možné v průběhu nájmu měnit, může každá ze stran v rámci samostatného a písemného návrhu druhé straně po uplynutí alespoň 12 měsíců od poslední změny výše nájemného dle ust. § 2249 ObčZ navrhnout novou změnu výše nájemného, tj. zvýšení či snížení nájemného, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení, resp. snížení, nebude spolu s tím, k němuž již došlo v posledních 3 letech vyšší než 20 %. V uvedeném návrhu bude zejména uvedena nová výše nájemného a doložení splnění uvedených podmínek, tj. zejména, že nově stanovené nájemné nepřevyšuje srovnatelné obvyklé nájemné v daném místě. Pokud druhá strana nebude s takovýmto návrhem souhlasit, opravňuje to smluvní stranu, která návrh podala, obrátit se na soud, aby v limitech vymezených žalobním petitem navrhovatele stanovil novou výši nájemného, a to až do obvyklé výše nájemného s tím, že soud v takovémto případě již není vázán výše uvedeným limitem v podobě 20 % za poslední 3 roky. K návrhu, který neobsahuje náležitosti stanovené v ust. § 2249 ObčZ se nepřihlíží, tj. zejména neopravňuje stranu, která návrh podala, aby se obrátila na soud s návrhem na změnu výše nájemného. Nicméně toto samo o sobě by nemělo vylučovat možnost, aby i takovýto návrh druhá strana přijala, resp. aby na základě takového

návrhu uzavřely smluvní strany např. dodatek k nájemní smlouvě, ve kterém by se na takovéto změně dohodly.

Posledním způsobem, jenž je zvláště upraven v souvislosti s nájmem bytu, je možnost uzavření dohody dle ust. § 2250 ObčZ o zvýšení nájemného (max. o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně) mezi pronajímatelem a alespoň dvěma třetinami nájemců pronajatých bytů v domě s účinky i pro všechny ostatní nájemce v případě, kdy pronajímatel provedl stavební úpravy trvale zlepšující užitnou hodnotu pronajatého bytu, resp. celkové podmínky bydlení v domě, anebo v jejímž důsledku dochází k trvalé úspoře energie či vody. Na rozdíl od způsobu uvedeného v ust. § 2249 ObčZ se v tomto případě jedná pouze o zvláštní druh dohody a není zde dána pravomoc soudu ke zvýšení nájemného dle ust. § 2250 ObčZ.

Právní úprava kaucí, resp. jistoty v terminologii současného občanského zákoníku, přináší několik změn. Pokud si strany nedohodnou nic jiného, tak jsou peníze sloužící k zajištění zaplacení nájemného a splnění dalších povinností vyplývajících z nájmu dány pronajímateli k volnému užití. To je kompenzováno právem nájemcem požadovat při skončení nájmu bytu po pronajímateli vydání úroků z jistoty za dobu od jejího poskytnutí, a to alespoň ve výši zákonné sazby. Jelikož prozatím žádný právní předpis výši úroků v tomto smyslu nestanovuje, je nutno vycházet z ust. § 1802 ObčZ a za uvedené úroky považovat obvyklé úroky z úvěrů poskytujících bankami v daném místě a v době uzavření smlouvy. Nově již není vyžadováno, aby byly pronajímatelem započítávané pohledávky přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznané. Pokud si smluvní strany výslovně nesjednají možnost jednostranného započtení, resp. čerpání jistoty v průběhu nájmu, tak současná zvláštní právní úprava nájmu bytu takovéto započtení nově nepřipouští.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy, která počítala s tím, že nájemné je zajištěno zákonným zástavním právem k věcem, které se nacházely v předmětu nájmu, současná právní úprava od tohoto upouští a počítá pouze se zadržovacím právem dle ust. § 2234 ObčZ. Zásadním rozdílem tak je absence uvedeného zákonného zástavního práva pronajímatele, které ve spojení se zadržovacím právem upraveným v ustanovení § 672 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 dávalo pronajímateli o poznání větší možnosti v oblasti zajištění jeho pohledávek vůči nájemci touto formou, než je tomu v případě pouhého zadržovacího práva dle ustanovení § 2234 ObčZ. Z hlediska praktického využití tak současná právní úprava žádný jasný a bezpečný zajišťovací prostředek pronajímateli nedává.

Byt musí být ke dni jeho zpřístupnění nájemci způsobilý k nastěhování a obývání, tj. dle ust. § 2243 ObčZ tedy, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a

pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu. Pronajímatel a nájemce si též mohou ujednat, že pronajímaný prostor bude předán jako nezpůsobilý k obývání, a to pod podmínkou, že si zároveň zvláště upraví práva a povinnosti v souvislosti se zvláštní povahou takovéhoho prostoru, jakož i způsob a výši úhrady nákladů na jeho nutné úpravy. Nebude-li pronajímaný prostor ke dni jeho odevzdání ve stavu ujednaném, resp. v souladu s prohlášením pronajímatele, případně ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, je nájemce oprávněn dle ust. § 2244 odst. 2 odmítnout se do takovéhoho nastěhovat.

Po dobu nájmu nesmí pronajímatel rušit nájemce v užívání bytu. V souvislosti s úpravami bytu je třeba zmínit, že na rozdíl od předchozí právní úpravy je nájemce povinen strpět provádění nezbytných úprav v bytě i po dobu trvání nájmu a dokonce může být v této souvislosti i po přechodnou dobu z bytu vyklizen.

Nájemce může přijímat ve své domácnost kohokoliv, jakož si i přizvat k bydlení ve společné domácnosti další osoby. Limitem v tomto ohledu jsou v zásadě pouze obvyklé pohodlné a hygienicky vyhovujících podmínky bydlení v bytě. O změně počtu členů nájemcovy domácnosti je nájemce povinen pronajímatele bez zbytečného odkladu informovat. Pronajímatel má právo si v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím dalšího člena do nájemcovy domácnosti, vyjma situací, kdy se zejména jedná o osobu blízkou nájemci. Totéž platí i v případě podnájmu části bytu dle ust. § 2274 ObčZ, kdy bez takovéto výhrady pronajímatele může nájemce, který v bytě sám trvale bydlí, dávat část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele.

Z oblasti dalších práv nájemce lze ještě vyzdvihnout nově výslovně zakotvené právo nájemce chovat v bytě zvíře za podmínky, že tím nezpůsobí pronajímateli nebo obyvatelům domu obtíže nepřiměřené místním poměrům.

V oblasti přechod nájmu bytu lze upozornit na změnu v tom smyslu, že se nově přímo vyžaduje předchozí souhlas pronajímatele s přechodem nájmu bytu. Pokud nedojde k přechodu nájmu bytu na členy nájemcovy domácnosti, tak nájem bytu na rozdíl od předchozí právní úpravy nezaniká, ale přechází na dědice nájemce, kteří dle ust. § 2282 ObčZ spoluodpovídají společně s osobami, jež žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, za dluhy vzniklé z nájmu před úmrtím nájemce. Přejde-li nájem bytu na dědice, je dědic oprávněn nájem bytu vypovědět dle ust. § 2283 ObčZ bez uvedení důvodu.

Obecně platí princip, že nájemní právo zavazuje nabyvatele. Nájemní právo se tak chová podobně jako věcné právo k věci cizí zejména v tom, že do určité míry vázne na pronajaté věci a zůstává zachováno i v případě, že dojde ke změně vlastnického práva k věci, a to bez ohledu na to, zda dojde k jeho přechodu či převodu. Nově je dle ust. § 2221 odst. 2

ObčZ výslovně upraveno, že nový vlastník, resp. pronajímatel, je v případě převodu vlastnického práva vázán povinnostmi předchozího pronajímatele ujednanými nad rámec zákonné právní úpravy pouze v případě, že o nich věděl, resp. vědět měl a mohl. V případě přechodu vlastnického práva k pronajaté věci je zavázán v plném rozsahu vždy. Zde lze upozornit na znovuzavedení možnosti nechat dle ust. § 2203 ObčZ zapsat nájem věci, resp. její části, která je zapsaná ve veřejném seznamu, typicky v katastru nemovitostí. V takovém případě se uplatní zásada materiální publicity veřejných seznamů, dle které se mj. nikdo nemůže dovolávat neznalosti zápisu ve veřejném seznamu. Dalším důsledkem změny vlastnického práva je možnost výpovědi nájmu bytu. Nájemce je oprávněn v takovémto případě nájem bytu vypovědět, bylo-li takovéto právo ve prospěch nájemce v nájemní smlouvě sjednáno. Totéž platí i pro pronajímatele, který však nemá právo vypovědět nájem takového bytu, ve kterém nájemce bydlí, resp. ve kterém případně bydlí jeho osoby blízké. Vedle výše uvedeného je pronajímatel navíc oprávněn dle ust. § 2222 odst. 2 ObčZ vypovědět nájem bytu, který nabyt koupí, resp. za úplatu, pokud neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že takovýto byt není pronajatý.

V souvislosti se změnou subjektů se lze zmínit též o možnosti postoupení celé nájemní smlouvy k bytu se souhlasem druhé smluvní strany na nový subjekt. Ve své podstatě tak nájem bytu bude trvat nadále jen s jinými subjekty.

Pokud jde o skončení nájmu bytu, tak lze upozornit mj. na to, že nově je řešena situace, kdy v průběhu nájmu dojde pouze k částečnému faktickému zániku předmětu nájmu. V takovém případě má nájemce právo jednorázové volby, zda v nájmu bytu i přes omezení bude pokračovat a uplatní právo na přiměřenou slevu z nájemného, či nájem bytu ukončí výpovědí bez výpovědní doby. Obecně se klade větší důraz na rozlišení nájmu na dobu určitou a neurčitou, což se rovněž projevuje v právní úpravě nájmu bytu. Dle dřívější právní úpravy mohl nájemce vypovědět nájem bytu na dobu určitou kdykoliv i bez udání důvodu. Nově toto již možné není a nájemce dle současné právní úpravy může nájem bytu na dobu určitou vypovědět pouze ze zákonných (ust. § 2287 ObčZ), jakož i ujednaných výpovědních důvodů. V případě nájmu bytu na dobu určitou je do určité míry diskvalifikován i pronajímatel, který má v tomto případě k dispozici užší okruh výpovědních důvodů (ust. § 2288 odst. 1 ObčZ), než v případě nájmu na dobu neurčitou.

Náležitosti výpovědi jsou upraveny v ust. § 2286 ObčZ. Výpověď nájmu musí být v písemné formě a musí druhé straně dojít. Pokud dává výpověď pronajímatel, je vedle výpovědního důvodu, resp. uvedení, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, povinen nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout

přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, případně je v situaci, kdy vypovídá nájem bytu bez výpovědní doby dle ust. § 2291 ObčZ, též povinen před podáním výpovědi nájemce vyzvat k odstranění závadného chování. Na rozdíl od právní úpravy nájmu prostor sloužících podnikání, kde je zakotvena zvláštní úprava námitkového řízení, v případě právní úpravy nájmu bytu námitkové řízení upraveno není. Lze tedy dovozovat, že z hlediska procesní realizace práva nájemce podat návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi samotné poučení o možnosti podat námitky je bez většího významu, kdy právem k podání námitek lze chápat toliko možnost nájemce si u pronajímatele stěžovat. Lze tak ponechat k úvaze zákonodárce, zda část týkající se poučení o námitkách z uvedeného ustanovení nevypustit. Po doručení výpovědi vzniká nájemci dle ust. § 2290 ObčZ právo podat v prekluzivní lhůtě 2 měsíců návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. V tomto ohledu je nutné rozlišovat mezi přezkumem oprávněnosti výpovědi, kdy se zkoumá naplněnost výpovědního důvodu, a platností výpovědi, kterou může soud přezkoumávat i po marném uplynutí uvedené lhůty dle ust. § 2290 ObčZ, typicky v rámci obrany v řízení o vyklizení.

V souvislosti s obsahem výpovědi se objevila otázka, zda má nájemce stejně jako pronajímatel povinnost skutkově uvést výpovědní důvod ve své výpovědi. V této souvislosti lze zmínit, že uvedení výpovědního důvodu ve výpovědi nájemce by mělo odpovídat naplnění požadavku určitosti právního jednání, kdy by z právního jednání mělo jednoznačně vyplývat, k jakým právním následkům a z jakého důvodu k nim směřuje. I vzhledem k tomu, že předchozí judikatura trvala na tom, aby ve výpovědi byl výpovědní důvod vymezen, se lze k tomuto řešení uchýlit a přinejmenším doporučit ve výpovědi výpovědní důvod vždy uvádět.

Nově jsou jinak stanoveny výpovědní důvody, přičemž bylo upuštěno od požadavku přivolení soudu k výpovědi pronajímatele a došlo k odstranění institutu bytových náhrad. Ve zvláštních případech se připouští, aby byl nájem bytu vypovězen i bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu pouze ze zákonných důvodů, které jsou taxativně vyjmenovány. V tomto ohledu je se však potřeba zmínit o výpovědním důvodu pronajímatele uvedeném v ust. § 2288 odst. 1 písm. d) ObčZ, dle kterého je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou v tříměsíční výpovědní době v případě, kdy je naplněn „*obdobně závažný důvod pro výpovědní důvod*“. Takto široce formulovaný výpovědní důvod dává pronajímateli dostatečný prostor pro to, aby si v limitech ust. § 2235 odst. 1 a § 2239 ObčZ vymezil v nájemní smlouvě i další situace, pro které bude oprávněn nájem bytu vypovědět.

V souvislosti s možností odstoupit od nájemní smlouvy lze uvést, že důvody, pro které se dle předchozí právní úpravy od nájemní smlouvy k bytu odstupovalo, jsou v současné

právní úpravě zpravidla nahrazeny možností výpovědi bez výpovědní doby. Vzhledem k tomu, že právní úprava nájmu bytu obsahuje zvláštní úpravu výpovědních důvodů bez výpovědní doby, které pokrývají v podstatě stejnou oblast podstatného porušení povinností jako obecná úprava odstoupení od smlouvy obsažená v ust. § 2002 a násl. ObčZ, lze mít za to, že se obecná právní úprava odstoupení na nájem bytu nepoužije. Co se týká možnosti ujednat si v nájemní smlouvě odstoupení, tak v případě nájemce takovéto ujednání vyloučeno není, nicméně v případě pronajímatele bude platit totéž, co platilo dříve, že institutem odstoupení od smlouvy nelze obcházet uzavřenost výpovědních důvodů na straně pronajímatele.

Lze upozornit i na novou zvláštní právní úpravu zákonného obnovení nájmu bytu v ustanovení § 2285 ObčZ, dle které, pokud si smluvní strany nesjednaly něco jiného, platí, že se nájem bytu obnovuje na stejnou dobu, na kterou byl dříve sjednán, nejvýše však na dobu 2 let, za předpokladu, že nájemce byt nadále užívá alespoň po dobu 3 měsíců od uplynutí sjednané doby nájmu, a zároveň jej pronajímatel v tomto časovém rozmezí písemně nevyzve k vyklizení, resp. k opuštění bytu.

Jak je z výše uvedeného shrnutí patrné, tak právní úprava nájmu bytu se v souvislosti s přijetím současného občanského zákoníku zásadním způsobem změnila. I přes výše uvedené výhrady a jistou nesystematičnost současné právní úpravy nájmu bytu lze tuto úpravu hodnotit kladně, a to zejména s ohledem na zřetelnou snahu zákonodárce odstranit nedostatky dřívějších právních úprav. Nicméně, jak už to bývá, vzniká i zde řada nových otázek, na které se tato práce z důvodu prozatímní absence související judikatury snaží nalézt odpovědi, resp. nastínit možná řešení.

SEZNAM ZKRATEK

„c.ř.s.“	-	Zákon č. 113/1895 Z.ř., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní);
„důvodová zpráva k ObčZ“	-	Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění);
„katastrální zákon“	-	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
„Listina základních práv a svobod“ nebo „LZPS“	-	Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky;
„nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“	-	Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
„občanský zákoník“ nebo „ObčZ“	-	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
„občanský zákoník 1950“ nebo „OZ 1950“	-	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník;
„občanský zákoník 1964“ nebo OZ 1964	-	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
„obchodní zákoník“	-	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník;
„obecný zákoník občanský“ nebo „OZO“	-	Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský;
„o.s.ř.“	-	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád;
„Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod“	-	Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod;
„uvozovací zákon“	-	Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky;
„Ústava“	-	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky;
„Ústava 1960“	-	Ústavní zákon č. 100/1960, Ústava československé socialistické republiky;
„Ústava 9. května“	-	Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky;
„Ústavní soud“	-	Ústavního soud České republiky zakotvený v Ústavě a v zákoně č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu;

„velká novela“	-	Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník;
„Vzorové stanovy stavebních bytových družstev 1975“	-	Vzorové stanovy stavebních bytových družstev 1975 schválené usnesením vlády ČSR č. 47 ze dne 13. 3. 1975;
„vyhláška č. 60/1964 Sb.“	-	Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu;
„vyhláška č. 176/1993 Sb.“	-	Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
„zákon č. 67/2013 Sb.“	-	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
„zákon č. 102/1992 Sb.“	-	Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník;
„zákon č. 132/2011 Sb.“	-	Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„zákon o jednostranném zvyšování nájemného“ nebo „zákon č. 107/2006 Sb.“	-	Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“	-	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

A. Seznam použité literatury (monografie)

1. BIČOVSKÝ, Jaroslav a Milan HOLUB. *Občanský zákoník a předpisy souvisící*. 3., podstatně přepracované a doplněné vydání. Praha: Panorama, 1984. Zákony s poznámkami (Panorama).
2. BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. ISBN 978-80-210-4844-7.
3. BYDLINSKI, Peter a Peter APATHY. *Bürgerliches Recht*. 5., aktualisierte Aufl. Wien: Springer, 2010. Springers Kurzlehrbücher der Rechtswissenschaft. ISBN 978-3-211-99436-8.
4. ČEŠKA, Zdeněk, ed. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Panorama, 1987. Zákony - komentáře (Panorama).
5. DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-390-6.
6. DVOŘÁK, Jan. K některým znakům vývoje občanského práva. *Příspěvky k vývoji právního řádu v Československu 1945-1990*. Praha: Karolinum, 2002. ISBN 8024602172.
7. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.
8. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5.
9. ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-303-0.
10. GEBHART, Jan a KUKLÍK, Jan. *Velké dějiny zemí Koruny české XV.a*. Litomyšl: Paseka, 2006. ISBN 80-7185-582-0.
11. GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 5., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-233-2.
12. HOLLÄNDER, Pavel. *Filosofie práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2006. ISBN 80-86898-96-2.
13. HRUŠÁKOVÁ, Milana, Zdeňka KRÁLÍČKOVÁ a Lenka WESTPHALOVÁ. *Občanský zákoník II: rodinné právo (§ 655-975): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-503-9.
14. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054): komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.
15. HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

16. HURDÍK, Jan a Petr LAVICKÝ. *Systém zásad soukromého práva*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5063-1.
17. KASER, Max. *Das römische Privatrecht*. 2., neubearb. Aufl. München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1971. Rechtsgeschichte des Altertums, 3. Tl., 3. Bd., 1. Abschn. ISBN 3-406-01406-2.
18. KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.
19. KNAPP, Viktor. *Filosofické problémy socialistického práva*. Praha: Academia, 1967.
20. KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965. Praktické příručky.
21. KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.
22. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
23. LEVINAS, Emmanuel. *Totalita a nekonečno: (esej o exterioritě)*. Přeložil Miroslav PETŘÍČEK a Jan SOKOL. Praha: Oikoymenh, 1997. ISBN 80-86005-20-8.
24. MADSEN, K. B. *Moderní teorie motivace*. Přeložil Eduard BAKALÁŘ. Praha: Academia, 1979.
25. MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2003. ISBN 80-7201-433-1.
26. MALÝ, Karel. *Práva městská Království českého: edice s komentářem*. V Praze: Karolinum, 2013. ISBN 978-80-246-2117-3.
27. MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. Praha: C.H. Beck, 2009. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-149-9.
28. NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Vyd. 2. Praha: BOVA POLYGON, 2007. ISBN 978-80-7273-140-4.
29. PITHART, Petr. *Devětaosmdesátý: vzpomínky a přemýšlení: krédo*. Vydání druhé. Praha: Academia, 2009. ISBN 978-80-200-1817-5.
30. POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
31. PŘIBÁŇ, Jiří. *Disidenti práva: o revolucích roku 1989, fikcích legality a soudobé verzi společenské smlouvy*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2001. ISBN 80-86429-00-8.
32. ROUČEK, František. *Československý zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Československý kompas, 1926.
33. SALAČ, Jaroslav. *Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu: obsahové meze platnosti právních úkonů (smluv) z hlediska rozporu se zákonem, dobrými mravy a veřejným pořádkem*. 2. vyd. Praha: Beck, 2004. Právní instituty. ISBN 80-7179-914-9.
34. SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6.

35. SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.
36. SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
37. SUK, Jiří. *Labyrintem revoluce: aktéři, zápletky a křížovatky jedné politické krize : (od listopadu 1989 do června 1990)*. Vyd. 2. Praha: Prostor, 2009. Obzor (Prostor). ISBN 978-80-7260-219-3.
38. ŠIMÍČEK, Vojtěch. In: BAHÝLOVÁ, Lenka a kol., In: *Ústava České republiky: komentář*. Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-814-7.
39. ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6.
40. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek II*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-457-6.
41. ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-638-9.
42. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-127-4.
43. WAGNEROVÁ, Eliška. In: WAGNEROVÁ, E.; ŠIMÍČEK, V.; LANGÁŠEK, T.; POSPÍŠIL, I. a kol. *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-750-6.
44. WINKLER, Jiří a Miloslav PETRUSEK. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum, 1996. ISBN 80-7184-164-1.
45. WINTR, Jan. *Metody a zásady interpretace práva*. Praha: Auditorium, 2013. Studie. ISBN 978-80-87284-36-0.
46. ZOULÍK, František. *Soudy a soudnictví*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 3-406-39312-8.

B. Seznam použité literatury (články)

47. BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu - výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. 2015, 23(3), s. 77-86. ISSN 1210-6410.
48. ELIÁŠ, Karel. K rekodifikaci našeho soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2000, 8(8), s. 327-331. ISSN 1210-6410.
49. ELIÁŠ, Karel. Poznámky k návrhu obecné části občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 501-506. ISSN 1214-276X.
50. ELIÁŠ, Karel. Nad poznámkami Prof. Pelikánové k novému návrhu občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(10), s. 541-562. ISSN 1214-276X.
51. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Právní obzor*. 2007, 90(4), s. 322-335. ISSN 0032-6984.
52. ELIÁŠ, Karel. Reforma soukromého práva aktuálně: Do Evropy!. *Právní rozhledy*. 2008, 16(12), s. 423-427. ISSN 1210-6410.

53. ELIÁŠ, Karel. Masky a démoni (o přístupech soukromého práva k právnickým osobám). *Právník*. 2010, 149(10), s. 1097-1113. ISSN 0231-6625.
54. ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník ve sbírce zákonů. *Právní rozhledy*. 2011, 19(7), s. 229-234. ISSN 1210-6410.
55. HOLLÄNDER, Pavel. Odborný posudek na návrh obecné části občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 507-512. ISSN 1214-276X.
56. HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014, 22(6), s. 191-194. ISSN 1210-6410.
57. CHALUPA, Luboš. Byt a jeho příslušenství. *Bulletin advokacie*. 2006, 13(3), s. 42-44. ISSN 1210-6348.
58. KAMLACH, Milan. Úvodní slovo k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva). *Právní praxe*. 2001, 49(1-2), s. 2. ISSN 1211-0825.
59. KNAPP, Viktor. O právnických osobách. *Právník*. 1995, 134(10-11) s. 980-1001. ISSN 0231-6625.
60. LAVICKÝ, Petr. Kritické poznámky ke koncepci návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2007, 15(23), s. 848-859. ISSN 1210-6410.
61. MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2013, 21(7), s. 253-260. ISSN 1210-6410.
62. OEHM, Jaroslav. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. *Právní fórum*. 2008, s. 410-415. ISSN 1214-7966.
63. PELIKÁNOVÁ, Irena. Několik poznámek k prvním paragrafům návrhu občanského zákoníku. *Justiční praxe*. 2002, 50(8), s. 513-528. ISSN 1214-276X.
64. PETRŮ, Jana. K otázce nájmu bytu právnickou osobou. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2012, 20(1), s. 82-85. ISSN 1210-9126.
65. SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy*. 2011, 19(22), s. 816-822. ISSN 1210-6410.
66. TLAŠKOVÁ, Šárka. Aktuálně k návrhu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. *Ad Notam*. 2011, 17(2), s. 3-6. ISSN 1211-0558.
67. ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*. 2002, 10(3), s. 109-116. ISSN 1210-6410.
68. ZOULÍK, František. Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. *Právní praxe*. 1996, 44(8-9), s. 582-604.

C. Seznam použitých internetových zdrojů

69. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2017)* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2018-07-10]. ISBN 978-80-7538-140-8. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf?ext=.pdf).

70. Stenoprotokol z 19. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 8. 6. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/019schuz/s019030.htm>.
71. Stenoprotokol z 25. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 25. 10. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/025schuz/s025016.htm>.
72. Stenoprotokol z 30. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 9. 11. 2011, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/030schuz/s030048.htm>.
73. Stenoprotokol z 57. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 8. 8. 2013, In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-26]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/057schuz/s057058.htm>.
74. Stenozáznam z 16. schůze Senátu ze dne 25. 1. 2012, In: *Senát České republiky: Dokumenty a legislativa* [online]. [cit. 2017-11-16]. Dostupné z: <http://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/hlasovani?action=steno&O=8&IS=4714&D=25.01.2012#b12374>.
75. Vládní návrh občanského zákoníku 1950: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm.
76. Vládní návrh občanského zákoníku 1963: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-09-10]. Dostupné z: http://psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_11.htm.
77. Vládní návrh zákona o hospodaření s byty 1964: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2015-12-14]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0174_03.htm.
78. Vládní návrh zákona, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (velká novela): Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-1-21]. Dostupné z: http://www.psp.cz/eknih/1990fs/tisky/t0685_07.htm.
79. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2016-8-12]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=188&ct1=0>.
80. Vládní návrh zákona, občanský zákoník: Důvodová zpráva. In: *Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky: Digitální repozitář* [online]. [cit. 2017-11-14]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>.
81. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 15 ze dne 14. 1. 2014 k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v občanském zákoníku. In: *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>.

82. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB-DDR). In: *Verfassungen der Deutschen Demokratischen Republik* [online]. [cit. 2015-09-16]. Dostupné z: <http://www.verfassungen.ch/de/ddr/zivilgesetzbuch75.htm>.
83. ŽÁČEK, Pavel: Lustrační zákon po dvaceti letech. In: *Paměť a dějiny. Revue pro studium totalitních režimů* [online]. [cit. 2016-1-3]. Dostupné z: <https://www.ustrcr.cz/data/pdf/pamet-dejiny/pad1104/127-128.pdf>.

D. Seznam použitých právních předpisů

84. Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský;
85. Zákon č. 113/1895 Z.ř., o soudním řízení v občanských rozepřích právních;
86. Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého;
87. Nařízení presidenta zemské správy politické v Čechách č. 72/1924 Sb., jímž se zavádí všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy;
88. Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců;
89. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
90. Zákon č. 88/1922 Sb. z. a n., o výpovědi smluv nájemních a pachtovních, týkajících se některého ze statků a majetku, připadlých podle mírových smluv československému státu, nebo majících za předmět těžbu užitků některého ze statků a majetku takového;
91. Vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n., o pojmu náhradního bytu v § 1, odst. 2, zákona ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
92. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
93. Zákon č. 225/1922 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče;
94. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
95. Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
96. Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
97. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
98. Vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n., o pojmu náhradního bytu;
99. Zákon č. 131/1936 Sb. z. a n., o obraně státu;
100. Vládní nařízení č. 211/1938 Sb. z. a n., jímž se vydávají zvláštní ustanovení o odkladu exekučního vyklizení bytu;
101. Vládní nařízení č. 228/1938 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče;
102. Ústavní zákon č. 299/1938 Sb. z. a n., o autonomii Slovenskej krajiny;
103. Vládní nařízení č. 177/1940 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
104. Vládní nařízení č. 63/1941 Sb. z. a n., kterým se mění vládní nařízení ze dne 18. března 1940, č. 177 Sb., o ochraně nájemníků;
105. Vládními nařízení č. 248/1941 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků proti výpovědi;
106. Vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jímž se usměrňuje bytový trh;

107. Vládní nařízení č. 79/1944 Sb. z. a n., kterým se doplňuje zákon o ochraně nájemníků;
108. Vládní nařízení č. 166/1944 Sb. z. a n., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi;
109. Zákon č. 195/1946 Sb., o použitelnosti předpisů z doby nesvobody;
110. Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty;
111. Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky;
112. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník;
113. Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád);
114. Nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb. o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jeho zrušení bez výpovědi;
115. Vyhláška ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945;
116. Vyhláška ministra financí č. 371/1952 Ú. l., o odvádění nájemného z budov na zvláštní účty u státních spořitelců;
117. Vládní nařízení č. 82/1953 Sb., kterým se zvýhodňuje placení nájemného;
118. Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty;
119. Vyhláška ministerstva místního hospodářství č. 57/1957 Ú. l., kterou se vydávají prováděcí předpisy k zákonu o hospodaření s byty;
120. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě;
121. Ústavní zákon č. 100/1960, Ústava československé socialistické republiky;
122. Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině;
123. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád;
124. Zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu;
125. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
126. Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty;
127. Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku;
128. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu;
129. Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník;
130. Zákon č. 50/1976, stavební zákon;
131. Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy;
132. Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
133. Zákon č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví;
134. Vyhláška ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky č. 217/1988 Sb., o odvádění nájemného na zvláštní účty nájemného;

135. Ústavní zákon č. 135/1989 Sb., kterým se mění ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky;
136. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách;
137. Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích;
138. Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky;
139. Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích;
140. Ústavní zákon č. 91/1991 Sb., o Ústavním soudu České a Slovenské Federativní Republiky;
141. Ústavní zákon č. 135/1989 Sb., kterým se mění ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky;
142. Zákon č. 451/1991 Sb., kterým se stanoví některé další předpoklady pro výkon některých funkcí ve státních orgánech a organizacích České a Slovenské federativní republiky, České republiky a Slovenské republiky;
143. Zákon č. 480/1991 Sb., o době nesvobody;
144. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník;
145. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník;
146. Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech;
147. Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník;
148. Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod;
149. Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád;
150. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky;
151. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky;
152. Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
153. Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu;
154. Zákon č. 198/1993 Sb., o protiprávnosti komunistického režimu a o odporu proti němu;
155. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů;
156. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky;
157. Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě;
158. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník;
159. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví;

160. Vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů;
161. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu;
162. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách;
163. Zákona č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě;
164. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích;
165. Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon;
166. Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád;
167. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů;
168. Vyhláška Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o požární prevenci;
169. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích;
170. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele;
171. Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);
172. Cenový výměr MF č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami;
173. Cenový výměr MF č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002;
174. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů;
175. Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů;
176. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
177. Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách;
178. Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů;
179. Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon;
180. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon;
181. Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění;
182. Zákon č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
183. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby;

184. Zákon č. 155/2010 Sb., kterým se mění některé zákony ke zkvalitnění jejich aplikace a ke snížení administrativní zátěže podnikatelů;
185. Vyhláška Ministerstva financí č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů;
186. Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
187. Zákon č. 89/2012, občanský zákoník;
188. Zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech;
189. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
190. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
191. Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška;
192. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
193. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům;
194. Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

E. Seznam použité judikatury

195. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 1921, Rv II 308/21 (Vážný 1223);
196. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 1921, sp. zn. R I 1363/21 (Vážný 1361);
197. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. R I 1005/23 (Vážný 3216);
198. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1925, sp. zn. R I 1025/25 (Vážný 5558);
199. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 1926, Rv II 305/26 (Vážný 6076);
200. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 1926, sp. zn. Rv I 991/26 (Vážný 6129);
201. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 1926, sp. zn. Rv II 685/26 (Vážný 6514);
202. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 12. 1928, sp. zn. Rv I 1875/28 (Vážný 8595);
203. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1929, sp. zn. RV I 1342/29 (Vážný 9151);
204. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 1929, sp. zn. R II 378/29 (Vážný 9397);
205. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 1931, sp. zn. Rv II 903/30 (Vážný 10536);
206. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 1931, sp. zn. Rv I 670/31 (Vážný 10742);
207. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 1931, sp. zn. Rv I 303/31 (Vážný 10783);
208. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 1931, sp. zn. Rv I 1928/31 (Vážný 11249);

209. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 1933, sp. zn. Rv I 954/33 (Vážný 12693);
210. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 1934, sp. zn. Rv I 1813/34 (Vážný 13768);
211. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 1935, sp. zn. R I 260/35 (Vážný 14253);
212. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 1935, sp. zn. Rv I 2888/34 (Vážný 14780);
213. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 1936, sp. zn. Rv I 2155/36 (Vážný 15637);
214. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 1937, sp. zn. Rv II 120/37 (Vážný 15928);
215. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 1938, sp. zn. Rv I 1244/38 (Vážný 16967);
216. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 1940, sp. zn. Rv I 1125/40 (Vážný 17899);
217. Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 23. 8. 1951, sp. zn. 23 Ok 75/51;
218. Rozhodnutí Krajského soudu v Uherském Hradišti ze dne 16. 10. 1951, sp. zn. 5 Ok 497/51;
219. Rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 8. 11. 1951, sp. zn. 11 Ok 171/51;
220. Rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 18. 9. 1952, sp. zn. 9 Ok 212/52;
221. Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. 9. 1952, sp. zn. 6 Ok 199/52;
222. Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 3. 12. 1952, sp. zn. 22 Ok 454/52;
223. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 1954, sp. zn. Cz 42/54;
224. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1954, sp. zn. Cz 97/54;
225. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1954, sp. zn. Cz 103/54;
226. Rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 15. 6. 1954, sp. zn. 10 Co 160/54;
227. Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24. 3. 1955, sp. zn. 6 Co 208/55;
228. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 1955, sp. zn. Cz 240/55;
229. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 1955, sp. zn. Cz 532/55;
230. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 1956, sp. zn. Plz 4/56;
231. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 1956, sp. zn. Cz 227/56;
232. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 1956, sp. zn. Cz 471/56;
233. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 1957, sp. zn. Pls 7/57;
234. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 1957, sp. zn. Pls 13/57;
235. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1958, sp. zn. Cz 182/58;
236. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 1964, sp. zn. 5 Cz 16/16;
237. Rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 22. 1. 1965, sp. zn. 5 Co 14/65;
238. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 1965 k užívání bytu rozvedenými manžely, sp. zn. Pls 6/65;

239. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 1966, sp. zn. 5 Cz 11/66;
240. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 1966, sp. zn. 5 Cz 21/66;
241. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1966, sp. zn. 5 Cz 69/66;
242. Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. 11. 1966, sp. zn. 7 Co 560/66;
243. Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1967, sp. zn. 4 Co 88/67;
244. Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 10. 1967, sp. zn. 4 Co 383/67;
245. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1967, sp. zn. 4 Cz 130/67;
246. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1968, sp. zn. 5 Cz 160/67;
247. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 1968, sp. zn. 5 Cz 4/68;
248. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1968 sp. zn. 5 Cz 36/68;
249. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1970, sp. zn. 1 Cz 11/70;
250. Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 28. 5. 1971, sp. zn. 2 Cz 22/71;
251. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 1971, sp. zn. 1 Cz 69/71;
252. Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 27. 9. 1971, sp. zn. 11 Co 732/71;
253. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 4. 1972, sp. zn. 11 Co 48/72;
254. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1. 9. 1972, sp. zn. 7 Co 89/72;
255. Rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 31. 1. 1974, sp. zn. 2 Cz 132/73;
256. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1974, sp. zn. 1 Cz 74/74;
257. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 1977, sp. zn. 1 Cz 47/77;
258. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1978, sp. zn. 1 Cz 18/78;
259. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 1981 k úhradám za služby spojené s užíváním bytů, sp. zn. Cpj 164/80;
260. Rozsudek Nejvyššího soudu v Bratislavě ze dne 25. 8. 1981, sp. zn. 3 Cz 60/81;
261. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 1982 k přechodu práva osobního užívání bytu, sp. zn. Cpj 163/81;
262. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1983 k osobnímu užívání družstevních bytů, sp. zn. Cpj 182/82;
263. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 30. 12. 1983 k otázkám praxe soudů ve věcech soudního výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, sp. zn. Cpj 40/83;
264. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 1984, sp. zn. 2 Cz 1/84;
265. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1985, sp. zn. 2 Cz 24/85;
266. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 1987, sp. zn. 2 Cz 36/87;
267. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 1988 k výkladu ustanovení o společném užívání bytů, sp. zn. Cpj 40/88;
268. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 12. 1989, sp. zn. 10522/83, 11011/84, 11070/84, ve věci Mellacher a ostatní proti Rakousku;

269. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1992, sp. zn. 2 Cz 14/92;
270. Nález Ústavního soudu ČSFR ze dne 26. 11. 1992, sp. zn. Pl. ÚS 1/92;
271. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 1992, sp. zn. 2 Cdo 8/92;
272. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1993, sp. zn. 9 Co 734/92;
273. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 2 Cdo 80/93;
274. Nález Ústavního soudu ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. Pl. ÚS 19/93;
275. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93;
276. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94;
277. Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 37/93;
278. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94;
279. Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 1. 1995, sp. zn. 5 Co 58/95;
280. Nález Ústavního soudu ze dne 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/94;
281. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 1996, sp. zn. 2 Cdon 138/96;
282. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 2 Cdon 278/96;
283. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 335/97;
284. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97;
285. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 122/96;
286. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96;
287. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97;
288. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96;
289. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97;
290. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1997, sp. zn. 3 Cdon 152/96;
291. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1447/97;
292. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97;
293. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1060/97;
294. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/97;
295. Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97;
296. Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 25 Co 210/97;
297. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96;
298. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1064/97;
299. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1998 sp. zn. 2 Cdon 1260/97;
300. Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 14. 4. 1998, sp. zn. 20 Co 62/98;
301. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 374/97;

- 302. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 1998 sp. zn. 20 Cdo 129/98;
- 303. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96;
- 304. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96;
- 305. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 1998, sp. zn. 3 Cdon 41/96;
- 306. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98;
- 307. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 3 Cdon 385/96;
- 308. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1330/97;
- 309. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 60/96;
- 310. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96;
- 311. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdon 291/97;
- 312. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 921/97;
- 313. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98;
- 314. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1236/97;
- 315. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98;
- 316. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99;
- 317. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1185/99;
- 318. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97;
- 319. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97;
- 320. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/97;
- 321. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98;
- 322. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98;
- 323. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98;
- 324. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000;
- 325. Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000;
- 326. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2000, sp. zn. 26 Cdo 187/99;
- 327. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1946/99;
- 328. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 813/99;
- 329. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2482/99;
- 330. Nález Ústavního soudu ze dne 30. 8. 2000, sp. zn. I. ÚS 215/99;
- 331. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1351/99;
- 332. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 495/99;
- 333. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 802/99;
- 334. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2823/99;
- 335. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2000, sp. zn.: 20 Cdo 2112/98;
- 336. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2896/99;

- 337. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1415/2000;
- 338. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2341/2000;
- 339. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1679/99;
- 340. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000;
- 341. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1907/99;
- 342. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1933/99;
- 343. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000;
- 344. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99;
- 345. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99;
- 346. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000;
- 347. Nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000;
- 348. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000;
- 349. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2895/99;
- 350. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999;
- 351. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2263/99;
- 352. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000;
- 353. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99;
- 354. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000;
- 355. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 350/2000;
- 356. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 121/2000;
- 357. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000;
- 358. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99;
- 359. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99;
- 360. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1089/99;
- 361. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 997/2001;
- 362. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99;
- 363. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99;
- 364. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/99;
- 365. Rozsudek Nejvyššího soudu v Praze ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99;
- 366. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1080/2001;
- 367. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000;
- 368. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000;
- 369. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 605/2001;
- 370. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99;
- 371. Nález Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 182/01;

- 372. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99;
- 373. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2681/2000;
- 374. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001;
- 375. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000;
- 376. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 558/2002;
- 377. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1509/2000;
- 378. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1166/2000;
- 379. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 381/2000;
- 380. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 882/2000;
- 381. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000;
- 382. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 485/2000;
- 383. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 324/2002;
- 384. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1004/2001;
- 385. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 861/2001;
- 386. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 245/2002;
- 387. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002;
- 388. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 6. 2002, sp. zn. 26 Cdo 750/2001;
- 389. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2002, sp. zn. 26 Cdo 914/2001;
- 390. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002;
- 391. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001;
- 392. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2958/2000;
- 393. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000;
- 394. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000;
- 395. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001;
- 396. Nález Ústavního soudu ze dne 20. 11. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02;
- 397. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002;
- 398. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001;
- 399. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2003, sp. zn. 20 Cdo 196/2002;
- 400. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002;
- 401. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1733/2002;
- 402. Nález Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2003 sp. zn. Pl. ÚS 2/03;
- 403. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1297/2002;
- 404. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 704/2003;
- 405. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 298/2002;
- 406. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2003, 26 Cdo 449/2003;

- 407. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 770/2002;
- 408. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 151/2003;
- 409. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2083/2002;
- 410. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 496/2001;
- 411. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001;
- 412. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 20 Cdo 1554/2002;
- 413. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2223/2002;
- 414. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003;
- 415. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2317/2002;
- 416. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002;
- 417. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 8. 2003, sp. zn. 69 Co 330/2013;
- 418. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002;
- 419. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003;
- 420. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1721/2001;
- 421. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 939/2003;
- 422. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002;
- 423. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2003, sp. zn. 33 Odo 518/2003;
- 424. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1209/2002;
- 425. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002;
- 426. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003;
- 427. Rozsudek Nejvyššího soudu z 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002;
- 428. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003;
- 429. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2094/2003;
- 430. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003;
- 431. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003;
- 432. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004;
- 433. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 20 Cdo 856/2003;
- 434. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2486/2003;
- 435. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003;
- 436. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1903/2003;
- 437. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1171/2003;
- 438. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 2004, sp. zn. 36 Co 19/2004;
- 439. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003;
- 440. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003;
- 441. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2325/2003;

- 442. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2004, sp. zn. 33 Odo 668/2002;
- 443. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004;
- 444. Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2004, sp. III. ÚS 258/03;
- 445. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004;
- 446. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004;
- 447. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004;
- 448. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 1109/2003;
- 449. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1158/2003;
- 450. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1311/2003;
- 451. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 7 Co 1317/2004;
- 452. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1222/2003;
- 453. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003;
- 454. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2563/2003;
- 455. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1567/2004;
- 456. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1822/2003;
- 457. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 447/03;
- 458. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2524/2003;
- 459. Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 27. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2043/2003;
- 460. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003;
- 461. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004;
- 462. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004;
- 463. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004;
- 464. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2005, sp. zn. 21 Cdo 1835/2004;
- 465. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004;
- 466. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003;
- 467. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2005, sp. zn. 28 Cdo 224/2004;
- 468. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004;
- 469. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2005, sp. zn. 33 Odo 1117/2003;
- 470. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2005, sp. 26 Cdo 1261/2004;
- 471. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 512/2004;
- 472. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1480/2004;
- 473. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1758/2004;
- 474. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004;
- 475. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004;

476. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2005, sp. zn. 29 Odo 920/2004;
477. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1314/2004;
478. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004;
479. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003;
480. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2201/2004;
481. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2032/2004;
482. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1468/2004;
483. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004;
484. Nález Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05;
485. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 20 Cdo 255/2005;
486. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 733/2005;
487. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005;
488. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1472/2005;
489. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2724/2004;
490. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005;
491. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 951/2005;
492. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 11. 2005, sp. zn. 21 Co 390/2005;
493. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2674/2004;
494. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 899/2005;
495. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2280/2005;
496. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1138/2005;
497. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005;
498. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2686/2005;
499. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005;
500. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1249/2005;
501. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004;
502. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1974/2005;
503. Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005;
504. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2460/2005;
505. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05;
506. Nález Ústavního soudu ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 30/04;
507. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03;
508. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005;
509. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005;

- 510. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005;
- 511. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005;
- 512. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2716/2005;
- 513. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005;
- 514. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005;
- 515. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 6. 2006, sp. zn. 35014/97, ve věci Hutten-Czapska proti Polsku;
- 516. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005;
- 517. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 08. 2006, sp. zn. 26 Cdo 594/2005;
- 518. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005;
- 519. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1329/2006;
- 520. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 5 Tdo 1224/2006;
- 521. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006;
- 522. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006;
- 523. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 339/2006;
- 524. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004;
- 525. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1551/2006;
- 526. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1914/2005;
- 527. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2580/2005;
- 528. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2033/2005;
- 529. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005;
- 530. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2728/2004;
- 531. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2007, sp. zn. 20 Cdo 660/2006;
- 532. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2908/2005;
- 533. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 507/2006;
- 534. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005;
- 535. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2720/2006;
- 536. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006;
- 537. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1598/2006;
- 538. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006;
- 539. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004;
- 540. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1797/2006;
- 541. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006;
- 542. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1962/2006;
- 543. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1397/2005;

544. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2083/2006;
545. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007;
546. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007;
547. Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006;
548. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2231/2006;
549. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2104/2006;
550. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2007, sp. zn. 1864/2006;
551. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006;
552. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3033/2005;
553. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006;
554. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3492/2006;
555. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3560/2007;
556. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006;
557. Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 2007, sp. zn. 24 Co 2376/2007;
558. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2007;
559. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3327/2006;
560. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3380/2006;
561. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1124/2007;
562. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007;
563. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2008, sp. zn. 20 Cdo 5466/2007;
564. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2188/2006;
565. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1171/2007;
566. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007;
567. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 638/2007;
568. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008;
569. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2174/2008;
570. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008;
571. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2777/2007;
572. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 20 Cdo 2922/2007;
573. Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008;
574. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1506/2006;
575. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2043/2007;
576. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 241/2007;
577. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007;

578. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2927/2007;
579. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3408/2007;
580. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1938/99;
581. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007;
582. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1162/2007;
583. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2156/2008;
584. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 4040/2007;
585. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3498/2007;
586. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3663/2007;
587. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 5102/2007;
588. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2008, sp. zn. 32 Odo 512/2006;
589. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008;
590. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3488/2007;
591. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2098/2007;
592. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2008, sp. zn. 28 Cdo 4738/2008;
593. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007;
594. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4858/2008;
595. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 975/2007;
596. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1170/2006;
597. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3681/2008;
598. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007;
599. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008;
600. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3729/2007;
601. Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010 k zastupování nájemců bytů, jejichž pobyt není znám, sp. zn. Cpjn 202/2008;
602. Stanovisko Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09;
603. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3587/2008;
604. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5304/2007;
605. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2009, sp. zn. 20 Cdo 5319/2007;
606. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4396/2007;
607. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007;
608. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2530;
609. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3446/2007;
610. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 8. 2009, sp. zn. 23 Co 242/2009;
611. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008;

- 612. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008;
- 613. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008;
- 614. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3359/2009;
- 615. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008;
- 616. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5214/2008;
- 617. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4831/2008;
- 618. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 11. 2009, sp. zn. 5 Cmo 161/2009;
- 619. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1592/2008;
- 620. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4628/2007;
- 621. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 20 Cdo 1742/2008;
- 622. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008;
- 623. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5359/2007;
- 624. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 119/2008;
- 625. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008;
- 626. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 136/2009;
- 627. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 21 Cdo 2426/2008;
- 628. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010 sp. zn. 21 Cdo 3452/2008;
- 629. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009;
- 630. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2198/2009;
- 631. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3416/2008;
- 632. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2205/2009;
- 633. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 923/2009;
- 634. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 968/2009;
- 635. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2010, sp. zn. 20 Cdo 1115/2008;
- 636. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1030/2009;
- 637. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 20 Cdo 2408/2008;
- 638. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2010 sp. zn. 21 Cdo 723/2010;
- 639. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 20 Cdo 2961/2008;
- 640. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009;
- 641. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008;
- 642. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2621/2009;
- 643. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2207/2008;
- 644. Nález Ústavního soudu ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. II. ÚS 3292/09;
- 645. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2076/2009;
- 646. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009;

- 647. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2010, sp. zn. 32 Cdo 750/2009;
- 648. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4202/2008;
- 649. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3524/2009;
- 650. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4032/2009;
- 651. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3513/2009;
- 652. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009;
- 653. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009;
- 654. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99;
- 655. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 4145/2009;
- 656. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5187/2009;
- 657. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008;
- 658. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 410/2010;
- 659. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3733/2008;
- 660. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5147/2009;
- 661. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 2330/2009;
- 662. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010;
- 663. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2010, sp. zn. 32 Cdo 366/2009;
- 664. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009;
- 665. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 20 Cdo 554/2009;
- 666. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008;
- 667. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4239/2009;
- 668. Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008;
- 669. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3876/2011;
- 670. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4081/2009;
- 671. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2093/2010;
- 672. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4217/2010;
- 673. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4216/2009;
- 674. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4372/2009;
- 675. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 18/2011;
- 676. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 522/2011;
- 677. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4545/2009;
- 678. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3521/2010;
- 679. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5297/2009;
- 680. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1340/2010;

681. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 21 Co 391/2011;
682. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4677/2009;
683. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011;
684. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1941/2011;
685. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3951/2010;
686. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2831/2010;
687. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4134/2010;
688. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3593/2008;
689. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 124/2010;
690. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4485/2008;
691. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2011, sp. zn. 26 Cdo 722/2011;
692. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 607/2011;
693. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2654/2010;
694. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3560/2010;
695. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009;
696. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1648/2011;
697. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2012, sp. zn. 26 Cdo 645/2011;
698. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3322/2009;
699. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1103/2011;
700. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3407/2011;
701. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3306/2011;
702. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1165/2012;
703. Rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 17. 9. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2305/2011;
704. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2012, sp. zn. 29 Cdo 2042/2011;
705. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011;
706. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011;
707. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3838/2011;
708. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2013, sp. zn. 21 Cdo 808/2012;
709. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1519/2011;
710. Nález Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2013, sp. zn. Pl. ÚS 6/13;
711. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 367/2012;
712. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012;
713. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013;
714. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013;

- 715. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3067/2012;
- 716. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2013, sp. zn. 26 Cdo 889/2013;
- 717. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3494/2012;
- 718. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2014, sp. zn. 29 Cdo 60/2012;
- 719. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 48/2014;
- 720. Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 20. 6. 2014, sp. zn. 30 C 149/2014;
- 721. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 4. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1009/2014;
- 722. Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14. 5. 2014, sp. zn. 33 Nc 1425/2014;
- 723. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 3. 7. 2014, sp. zn. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 a 65546/09, ve věci R & L, s.r.o. a ostatní proti České republice;
- 724. Usnesení Krajského soudu v Hradci králové ze dne 9. 9. 2014, sp. zn. 19 Co 204/2014;
- 725. Usnesení velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012;
- 726. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 2576/2014;
- 727. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2733/2014;
- 728. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2014, sp. zn. 29 Cdo 3919/2014;
- 729. Rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 2. 2015, sp. zn. 34 C 414/2014;
- 730. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 261/2015;
- 731. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 261/2015;
- 732. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2015, 26 Cdo 4018/2014;
- 733. Rozsudek Okresního soudu v Pardubicích ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 7 C 75/2014;
- 734. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 8. 2015, sp. zn. 11 Co 270/2015;
- 735. Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 8. 9. 2015, sp. zn. 22 C 142/2015;
- 736. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2015, sp. zn. 26 Cdo 2906/2015;
- 737. Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 14. 1. 2016, sp. zn. 15 C 39/2015;
- 738. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3365/2015;
- 739. Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 13. 2. 2016, sp. zn. 19 C 118/2015;
- 740. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1379/2015;
- 741. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015;
- 742. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1157/2015;
- 743. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1261/2015;
- 744. Nález Ústavního soudu ze dne 7. 6. 2016, sp. zn. II. ÚS 3219/15;
- 745. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016;
- 746. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1236/2015;

747. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 149/2016;
748. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. 10. 2016, sp. zn. 21 Co 202/2016;
749. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016;
750. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016;
751. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 3529/2016;
752. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016;
753. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3120/2016;
754. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 9. 2. 2017, sp. zn. 25784/09 a 36002/09, ve věci Čapský a Jeschkeová proti České republice;
755. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 9. 2. 2017, sp. zn. 65546/09, ve věci Heldenburgovi proti České republice;
756. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4760/2016;
757. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2820/2016;
758. Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2017, sp. zn. I. ÚS 648/17;
759. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5485/2016;
760. Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 15. 5. 2017, sp. zn. 14 C 223/2016;
761. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 8. 2017, sp. zn. 22 Co 121/2017;
762. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016;
763. Usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. II. ÚS 2597/17;
764. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016;
765. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 21 Co 187/2017;
766. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1486/2016;
767. Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 30 C 199/2016;
768. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 31 Cdo 1042/2017;
769. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016;
770. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5029/2016;
771. Nález Ústavního soudu ze dne 4. 1. 2018, sp. zn. IV. ÚS 2326/16;
772. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016;
773. Nález Ústavního soudu ze dne 6. 2. 2018, sp. zn. I. ÚS 685/15;
774. Nález Ústavního soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. III. ÚS 2549/17;
775. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017;
776. Nález Ústavního soudu ze dne 22. 5. 2018, sp. zn. II. ÚS 658/18;
777. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4404/2017;
778. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017;

779. Nález Ústavního soudu ze dne 9. 7. 2018, sp. zn. II. ÚS 955/18.

F. Seznam ostatních zdrojů

780. Usnesení ÚV KSČ ze dne 8. 12. 1960 k otázkám dalšího upevnění socialistické zákonnosti a zlidovění soudnictví.

NÁJEM BYTU

ABSTRAKT

Cílem disertační práce je poskytnout komplexní analýzu právního institutu nájmu bytu dle současné právní úpravy (zej. zák. č. 89/2012 Sb.) v komparaci s předcházející právní úpravou (zej. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013) a v kontextu historického ohlednutí se za staršími právními úpravami nájmu bytu, jakož i hlavními milníky ve vývoji občanského práva na našem území.

Disertační práce je vnitřně členěna na 3 kapitoly, které jsou dále rozčleněny na jednotlivé podkapitoly, oddíly a pododdíly.

První kapitola je věnována vývoji právní úpravy nájmu bytu na našem území (vyjma římskoprávní úpravy) až do roku 1989. Na počátku je nastíněna římskoprávní úprava nájmu, jakož i právní úprava obsažená v středověkém Koldínově městském zákoníku. Dále jsou v obecných rysech včetně historických souvislostí popsány stěžejní civilní kodexy, které platily v uvedeném období na našem území, a to obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.), občanský zákoník z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Sb.) a občanský zákoník z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.). Podrobněji jsou rozpracovány jednotlivé právní úpravy nájmu bytu, případně osobního užívání, které uvedené zákoníky obsahovaly, jakož i s tématem disertační práce související části doprovodných a souvisejících právních předpisů, a to včetně související dobové judikatury. Konkrétně se zejména jedná o civilní řád soudní (zák. č. 113/1895 Z.ř.), prvorepublikové zvláštní zákony na ochranu nájemců (zák. č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 85/1924 Sb. z. a n., č. 48/1925 Sb. z. a n., č. 44/1928 Sb. z. a n.), zákony z období Protektorátu Čechy a Morava (zej. zák. č. 177/1940 Sb. z. a n. a č. 63/1941 Sb. z. a n.), občanský soudní řád z roku 1950 (zák. č. 142/1950 Sb. a prováděcí nař. č. 179/1950 Sb.) a zákony o hospodaření s byty (zák. č. 138/1948 Sb., č. 67/1956 Sb. a č. 41/1964 Sb.).

Druhá kapitola je věnována předcházející právní úpravě nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.) ve znění ke dni 31. 12. 2013. V jejím úvodu jsou v obecnostech popsána východiska pro vývoj práva na našem území po listopadu 1989, jakož i významné novely občanského zákoníku z roku 1964, které v uvedeném období souvisely s nájmem bytu (zák. č. 509/1991 Sb., č. 107/2006 Sb. a č. 132/2011 Sb.) Na to navazuje podrobný rozbor nájmu bytu včetně doprovodné judikatury, který je rozčleněn do jednotlivých podkapitol týkajících se vymezení povahy právní úpravy

nájmu bytu, jeho pojmových znaků včetně vymezení bytu coby předmětu nájmu, subjektů nájmu bytu a vzniku nájmu bytu, práv a povinností z něj vyplývajících, nájemného, změny subjektů v důsledku přechodu nájmu bytu, jeho výměny či změny vlastnického práva k němu, a zániku nájmu bytu včetně rozboru jednotlivých výpovědních důvodů a bytových náhrad. Zvláštní pozornost je věnována oblasti regulace, resp. deregulace nájemného v uvedeném období. V závěru druhé kapitoly jsou popsány zvláštní typy nájmu (podnájem, nájem družstevního bytu a nájem bytu zvláštního určení).

Třetí kapitola je věnována současné právní úpravě nájmu bytu dle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) ve znění účinném k datu uzavření rukopisu této disertační práce, tj. ke dni 9. 7. 2018. V jejím úvodu je obecně popsán proces rekodifikace občanského práva v období od roku 1989 a občanský zákoník včetně jeho prozatím jediné novely (zák. č. 460/2012 Sb.). Dále následuje podrobný rozbor právní úpravy nájmu bytu, který je zejména proveden v komparaci s předchozí právní úpravou, kdy je pozornost věnována převážně jednotlivým rozdílům mezi nimi. Vzhledem k tomu, že k současné právní úpravě nájmu bytu není v řadě otázek stále ještě ustálena judikatura, tvoří nosnou konstrukci disertační práce a výchozí bod pro analýzu současné právní úpravy podrobný rozbor předcházející právní úpravy, tj. právní úpravy účinné na našem území do 31. 12. 2013, a to včetně bohaté doprovodné judikatury. Z tohoto pohledu je proto třeba chápat prezentované názory, resp. výběr již prezentovaných názorů obsažených ve třetí kapitole zejména jako příspěvky do otevřené diskuze k této problematice.

Klíčová slova: Nájem bytu. Občanský zákoník. Občanské právo.

RESIDENTIAL LEASE

ABSTRACT

This thesis aims to provide complex analysis of a legal institute of residential lease based on current legal framework (in particular Act No. 89/2012 Sb.) in comparison with the previous legal framework (in particular Act No. 40/1964 Sb., in the version effective on 31 December 2013) while considering the historical context of older legal frameworks of residential lease and the milestones in the development of civil law on our territory.

The thesis is structured into 3 chapters which are further divided into subchapters, sections and subsections.

The first chapter is devoted to the development of legal framework of residential lease on our territory (except for Roman law framework) until 1989. The beginning of the first chapter outlines the Roman law together with the medieval Koldín's Code. Subsequently are described general characteristics within the historical context of the key Civil Codes which were in force in the specific period on our territory including the General Civil Code (Imperial Patent No. 946/1811 Sb. z. s.), the Civil Code of 1950 (Act No. 141/1950 Sb.) and the Civil Code of 1964 (Act No. 40/1964 Sb.). The legal frameworks of residential lease, or personal use, which were included in the mentioned codes, are elaborated on in more detail in this chapter together with relevant parts of accompanying and related legislation, including the period case law. Specifically, the Code of Civil Judicial Procedure (Act No. 113/1895 Z.ř.), first-republic laws for the protection of tenants (Act No. 275/1920 Sb. z. a n., Act No. 130/1922 Sb. z. a n., Act No. 85/1923 Sb. z. a n., Act No. 85/1924 Sb. z. a n., Act No. 48/1925 Sb. z. a n., Act No. 44/1928 Sb. z. a n.), laws from the Protectorate of Bohemia and Moravia (in particular Act No. 177/1940 Sb. z. a n. and Act No. 63/1941 Sb. z. a n.), the Civil Procedure Code of 1950 (Act No. 142/1950 Sb.) and the Housing Management Acts (Act No. 138/1948 Sb., Act No. 67/1956 Sb. and Act No. 41/1964 Sb.).

The second chapter is devoted to the preceding legal framework of residential lease included in the Civil Code of 1964 (Act No. 40/1964 Sb.), in the version effective on 31 December 2013. Its introduction describes in generality the basis of the development of law on our territory after November 1989 together with a significant amendments to the Civil Code of 1964 which were in that period related to the residential lease (Act No. 509/1991 Sb., Act No. 107/2006 Sb. and Act No. 132/2011 Sb.). That is followed by a detailed analysis of residential lease with an accompanying case law which is divided into individual subchapters

concerning the legal nature of the residential lease regulation, the constituent elements of the residential lease including the definition of an apartment as an object of residential lease, the subjects of residential lease and the establishment of residential lease, the rights and obligations resulting from residential lease, rent, the change of subjects of residential lease as a result of the transfer of residential lease, exchange of an apartments or change its ownership and termination of residential lease together with an analysis of individual notice reasons and apartment replacements. Special attention is devoted to the regulation or more precisely to the deregulation of rent during that period. The conclusion of the second chapter describes special types of lease (namely sublease, lease of a cooperative apartment and lease of a special purpose apartment).

Third chapter is devoted to the current legal framework of residential lease according to the new Civil Code (Act No. 89/2012 Sb.) in the version effective on the date of the conclusion of this dissertation's manuscript work, i.e. on 9 July 2018. Its introduction describes the process of recodification of the civil law from the period of 1989 and Civil Code with its, for the time being, only amendment (Act No. 460/2012 Sb.). Subsequently follows detailed analysis of legal framework of residential lease based on comparison with the preceding legal framework where the most attention is devoted to the individual differences between the laws. Given that the current legal framework of residential lease does not have well-developed uniform and consistent case law yet, the main starting point and support of this thesis is coming from the legal framework applicable on our territory until 31 December 2013 including rich accompanying case law. It is therefore important to understand the presented opinions, i.e. the selection of opinions already presented in the third chapter, as contributions to an open discussion concerning the issues of this thesis.

Key words: Residential lease. Civil Code. Civil law.